

Geschäftsstelle

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



1986

Mansfelder Straße 16
1000 Berlin 31

im August 1987

Impressum

Herausgeber: Der Senator für Bau- und Wohnungswesen – III C – als
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
Mansfelder Straße 16, 1000 Berlin 31

August 1987

Druck: Verwaltungsdruckerei Berlin

Schutzgebühr: 6,- DM zuzüglich Porto und Versandkosten

Bezugsquelle: Kulturbuch-Verlag GmbH
Passauer Straße 4
1000 Berlin 30
Tel. (0 30) 213 60 71

Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes

Preisentwicklung 1986 Jahresumsätze 1986

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A Vorbemerkungen	3
A.1 Der Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes	3
A.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin	3
A.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin	4
A.3.1 Die Kaufpreissammlung	4
A.3.2 Die Bodenrichtwerte	4
A.3.3 Die Erteilung von Auskünften	5
A.4 Allgemeine Rahmendaten	5
A.4.1 Die Einflüsse der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf den Grundstücksmarkt	5
A.4.2 Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin	8
B Preisentwicklung 1986	10
B.1 Bauland	10
B.1.1 Einfamilienhausgebiete – offene Bauweise –	10
B.1.2 Wohngebiete – geschlossene Bauweise –	13
B.1.3 Kerngebiete	15
B.1.4 Gewerbe- und Industriegebiete	15
B.2 Nichtbauland	16
B.3 Bebaute Grundstücke	17
B.3.1 Mietwohngrundstücke	17
B.3.1.1 Renditeobjekte	17
B.3.1.2 Umwandlungsobjekte	21
B.3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	21
B.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	23
B.3.2.2 Einfamiliendoppelhausgrundstücke	25
B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke	26
B.3.2.4 Kaufeigenheime	28
B.3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke	29
B.4 Wohnungs- und Teileigentum	29
C Jahresumsätze 1986 und die Entwicklungen in den letzten Jahren	30
C.1 Anzahl der Verkäufe	31
C.1.1 Unbebaute Grundstücke	37
C.1.2 Bebaute Grundstücke	39
C.1.3 Wohnungs- und Teileigentum	40
C.2 Flächenumsatz	41
C.3 Geldumsatz	43
C.4 Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen	44

Verzeichnis der Abbildungen

	Seite
Vorbemerkungen	
Abb. 1 Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandmarkt und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten	6
2 Die Entwicklung ausgewählter Zinssätze	7
3 Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin	9
Preisentwicklung 1986	
4 Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der offenen Bauweise zum 31.12.1986	11
5 Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen in Einfamilienhausgebieten	12
6 Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der geschlossenen Bauweise zum 31.12.1986	14
7 Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen in Gewerbe- und Industriegebieten	16
8 Die Preisentwicklung für Renditeobjekte nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete	19
9 Die Verteilung der Gesamtkaufpreise für bestimmte Arten von Mietwohnobjekten im Jahre 1986 nach der Anzahl der Auswertungen	20
10 Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	23
11 Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	24
12 Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamiliendoppelhausgrundstücken	26
13 Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamilienreihenhausgrundstücken	27
Jahresumsätze 1986 und die Entwicklungen in den letzten Jahren	
14 Die Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt	30
15 Die monatliche Umsatzverteilung nach der Anzahl der Urkunden über unbebaute und bebaute Grundstücke	32
16 Übersicht über die Umsatzanteile der Bezirke von Berlin (West) am Grundstücksmarkt nach der Anzahl der Urkunden 1986	34
17 Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden	35
18 Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden	36
19 Die Entwicklung der Grundstücksgrößen verkaufter Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit einer zulässigen GFZ von 0,4	38
20 Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden beim Wohnungs- und Teileigentum	40

A Vorbemerkungen

A.1 Der Bericht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes wird von weiten Teilen der Öffentlichkeit mit Interesse verfolgt, ganz besonders aber von denjenigen Personen, die Grundeigentum erwerben, veräußern oder beleihen wollen oder die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt verbunden sind.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin berichtet regelmäßig über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes. Diese Veröffentlichungen sind für den Interessierten zur allgemeinen Marktorientierung gedacht. Sie sollen, entsprechend dem Willen des Gesetzgebers, den Immobilienmarkt transparent und auch für den Nichtfachmann verständlich machen. Darüber hinaus ist es Ziel des Berichtes, diese Informationen den politischen Mandatsträgern, der Verwaltung und der Wirtschaft als mögliche Entscheidungshilfen an die Hand zu geben.

Der Grundstücksmarkt unterliegt den Regeln der sozialen Marktwirtschaft. Angebot und Nachfrage werden nicht unerheblich beeinflusst durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und die nur sehr begrenzte Möglichkeit der Vermehrung des marktfähigen Grund und Bodens. Darüber hinaus werden die Kaufpreise für Immobilien von einer Vielzahl grundstücksbezogener Einzelfaktoren, aber auch von zufälligen Marktsituationen und den unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien bestimmt.

Allgemeine Marktdaten, wie sie dieser Bericht enthält, werden in der Regel mit Hilfe statistischer Erhebungen gewonnen. Eine Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes muß daher zwangsläufig verallgemeinern, kann den Markt also nur in generalisierter Weise abbilden. Die im Bericht angegebenen Preise und Preisentwicklungen spiegeln die Verhältnisse im Berichtszeitraum wider, wie sie sich als charakteristisch für die Zahl der veräußerten Objekte des jeweiligen Teilmarktes ergaben. Besondere Gegebenheiten einzelner Grundstücke oder Wohnlagen, das engere Wohnumfeld und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand der Liegenschaft, vertragliche Rahmenbedingungen usw.) können bei den Untersuchungen weitgehend nicht in der dem Einzelfall gebührenden Weise gewürdigt werden, mitunter selbst dann nicht, wenn sie für diesen Teilmarkt sonst durchaus üblich sind. Die angegebenen Preisspannen sind nicht ursächlich als Streuungsbreiten der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise zu interpretieren, sie sind insbesondere geprägt durch die Zusammenfassung von Objekten mit unterschiedlichen preisbeeinflussenden Faktoren innerhalb der für die Marktanalyse jeweils gebildeten Teilmärkte.

Die veröffentlichten Daten bilden demnach die allgemeine Situation und Entwicklung des Grundstücksmarktes ab, für Verkehrswertermittlungen sind sie also nur bedingt geeignet. Es kann nicht das Ziel eines allgemeinen Marktberichtes sein, aus seinem Zahlenmaterial den Verkehrswert bestimmter Grundstücke ablesen zu können. Die für eine fallbezogene Wertermittlung notwendigen Erhebungen sind ausschließlich im Rahmen eines Einzelgutachtens möglich.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin legt hiermit ihren Bericht für 1986 vor. In ihm sind die allgemeine Preisentwicklung bestimmter Grundstücksteilmärkte für 1986 sowie der Gesamtumsatz des Berliner Grundstücksmarktes im Jahre 1986 dargestellt. Innerhalb der letzten Berichtszeiträume hat sich die Preissituation auf dem Berliner Grundstücksmarkt deutlich beruhigt. Es scheint daher gegenwärtig ausreichend, diese Publikation als Jahresbericht herauszugeben.

A.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ist aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 eingerichtet worden. Er ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium zur Ermittlung von Grundstückswerten. Mitglieder dieses Gremiums sind behördliche und privat tätige Sachverständige mit besonderer Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung. Ende 1986 waren 40 Sachverständige ehrenamtlich tätige Mitglieder des Gutachterausschusses, vornehmlich Architekten, Immobilienkaufleute sowie Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungswirtschaft, des Steuer- und des Vermessungswesens.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören

- auf Antrag die Erstattung von Gutachten über den Wert von Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- die Aufstellung von Mietwertübersichten.

Der Gutachterausschuß arbeitet im wesentlichen auf der Grundlage der folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- a) §§ 136 bis 144 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446),

- b) §§ 6 bis 15 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 11. Juni 1981 (GVBl. S. 645), zuletzt geändert durch Verordnung vom 6. Oktober 1986 (GVBl. S. 1630),
- c) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) in der Fassung vom 15. August 1972 (BGBl. I S. 1417/GVBl. S. 1749).

Daneben finden die für die Tätigkeit des Gutachterausschusses relevanten Gesetze, Verordnungen und die Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht, insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung, sowie die Rechtsprechung zum Steuer-, Wohnungs- und Mietrecht in der für den Einzelfall gebotenen Weise ihre Berücksichtigung.

Das neue Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191/GVBl. 1987 S. 201) wirkt sich zur Zeit noch nicht auf die Ermittlung von Grundstückswerten aus. Die entsprechenden Vorschriften werden erst mit Inkrafttreten weiterer neuer Verordnungen Anwendung finden, spätestens zum 1. Januar 1990.

A.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Der Gutachterausschuß bedient sich zur Vorbereitung seiner Arbeiten einer Geschäftsstelle, deren Aufgaben dem Senator für Bau- und Wohnungswesen übertragen worden sind. Grundlage für die Tätigkeit bilden die gleichen, unter A.2 genannten gesetzlichen Bestimmungen.

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle gehören

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- die Vorbereitung der Arbeiten des Gutachterausschusses,
- die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung von Daten für die Wertermittlung,
- die Erstellung von Marktanalysen über die Situation und die Entwicklung auf den verschiedenen Teilmärkten,
- die Erteilung von Auskünften.

A.3.1 Die Kaufpreissammlung

Als eine wesentliche Aufgabe obliegt der Geschäftsstelle die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist dazu jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden (§ 143 a Abs. 1 BBauG). Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach der Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende und preis- bzw. wertbeeinflussende Daten ergänzt. Dazu zählen insbesondere auch die von den Eigentümern vermieteter Objekte aufgrund § 140 BBauG (Auskunfts- und Vorlagepflicht) schriftlich angeforderten Daten der Grundstücksbewirtschaftung. Die als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die automatisiert geführte Kaufpreissammlung übernommen.

Der Inhalt der Vertragsabschriften und alle die Auswertung ergänzenden Angaben zu den einzelnen Verkaufsfällen werden aus Gründen des Datenschutzes vertraulich behandelt.

Die Kaufpreissammlung dient dem Gutachterausschuß und seiner Geschäftsstelle als wesentlichste Datengrundlage zur Erfüllung der Aufgaben.

A.3.2 Die Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte, die vom Gutachterausschuß zum Ende jedes zweiten Jahres für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen (Bodenrichtwertzonen) ermittelt werden. Sie stellen auf die typischen Verhältnisse in den Bodenrichtwertzonen ab, berücksichtigen also nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Die Bodenrichtwerte sind in Berlin zuletzt für den Stichtag 31. Dezember 1986 ermittelt worden. Sie sind dargestellt in Bodenrichtwertkarten, die nachrichtlich auch eine Übersicht über die verbindliche Bauleitplanung enthalten, soweit sie von wertrelevanter Bedeutung ist.

Das als Bodenrichtwertatlas gebundene Kartenwerk aus 27 Blättern im ungefähren Maßstab 1 : 15 000 und einigen Sonderblättern ist zum Preis von 250 DM beim Senator für Bau- und Wohnungswesen – V (Plan-kammer), Zimmer 5025, Mansfelder Straße 16, 1000 Berlin 31, Telefon (030) 867 5628, sowie im Landkartenhandel erhältlich.

Auf den Zeitpunkt der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte wird im Amtsblatt für Berlin hingewiesen.

A.3.3 Die Erteilung von Auskünften

Die individuelle Auskunftstätigkeit stellt einen nicht unwesentlichen Leistungsumfang der Geschäftsstelle dar. So wurden in den letzten Jahren jeweils zwischen 12 000 und 15 000 Einzelauskünfte an außenstehende Personen erteilt. Knapp 1000 Auskünfte wurden jeweils in den Diensträumen an Besucher gegeben, in etwa 500 Fällen jährlich sind Anfragen schriftlich beantwortet worden, die übrigen Auskünfte erfolgten telefonisch.

Zu den Auskünften zählen insbesondere

- Bodenrichtwertauskünfte.

Jedermann kann bei der Geschäftsstelle Einsicht in die Bodenrichtwertkarten nehmen und mündlich oder schriftlich über Bodenrichtwerte Auskunft erhalten. Mit jährlich allein mehr als 10 000 telefonischen Anfragen liegt hierin die überwiegende Auskunftstätigkeit der Geschäftsstelle. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig.

- Auskünfte über die Preissituation und die Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten sowie über Daten für die Wertermittlung.
- Fragen der Gutachtenerstattung.
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

Öffentlich bestellte und vereidigte sowie gerichtlich bestellte Grundstückssachverständige, Grundstückssachverständige mit vergleichbarer Sachkunde und Behörden, die Grundstückswerte für behördliche oder gerichtliche Zwecke ermitteln, können auf Antrag nicht personenbezogene und nicht auf bestimmbar Grundstück bezogene Daten aus der Kaufpreissammlung erhalten, soweit es für einen bestimmten Wertermittlungsfall erforderlich ist. Für diese schriftlichen Auskünfte werden Gebühren erhoben, die sich an der Art des konkreten Falles und an dem Umfang der Auskünfte orientieren.

Auskünfte erteilt:

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen – III C – als
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
Zimmer 4121
Mansfelder Straße 16
1000 Berlin 31
Tel. (030) 867 5564 (Bodenrichtwerte)
(030) 867 6730 (Sonstige Auskünfte)

A.4 Allgemeine Rahmendaten

A.4.1 Die Einflüsse der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf den Grundstücksmarkt

Die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes mit seinen vielschichtigen unterschiedlichen Grundstücksteilmärkten steht im engen Zusammenhang und in Wechselwirkung mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung in Berlin und in der Bundesrepublik.

Auch 1986 fiel die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in Berlin wieder etwas günstiger aus als im Durchschnitt des übrigen Bundesgebietes. Als Beispiel sei hier nur die Entwicklung des Bruttosozialproduktes genannt. Bei nur geringen Baupreissteigerungen im Jahre 1986 trifft diese positive Entwicklung auch für die Berliner Bauwirtschaft zu.

Bemerkenswert ist ebenfalls, daß die häufig im übrigen Bundesgebiet verzeichneten rückläufigen Baulandpreise auf dem Berliner Grundstücksmarkt nicht registriert wurden.

Die bisherige günstige Entwicklung konjunktureller Rahmendaten hat sich auch 1986 fortgesetzt:

- Der Ende 1985 erkennbare leichte Anstieg der Zinssätze für Hypothekarkredite hat sich nicht fortgesetzt, sondern ging 1986 kontinuierlich zurück und erreichte Ende 1986 einen neuen Tiefpunkt. Dieser Trend setzte sich bis Mai 1987 fort.
- Die Steigerungsraten des Lebenshaltungskostenindex reduzierten sich 1986 weiter und erreichten im letzten Quartal negative Werte.
- Der Baupreisindex, der wichtigste Indikator für den Baumarkt, hatte wie im Vorjahr nur sehr geringe Steigerungsraten.

Eine vergleichende Gegenüberstellung der für den Berliner Grundstücksmarkt bedeutenden Merkmale ist den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen.

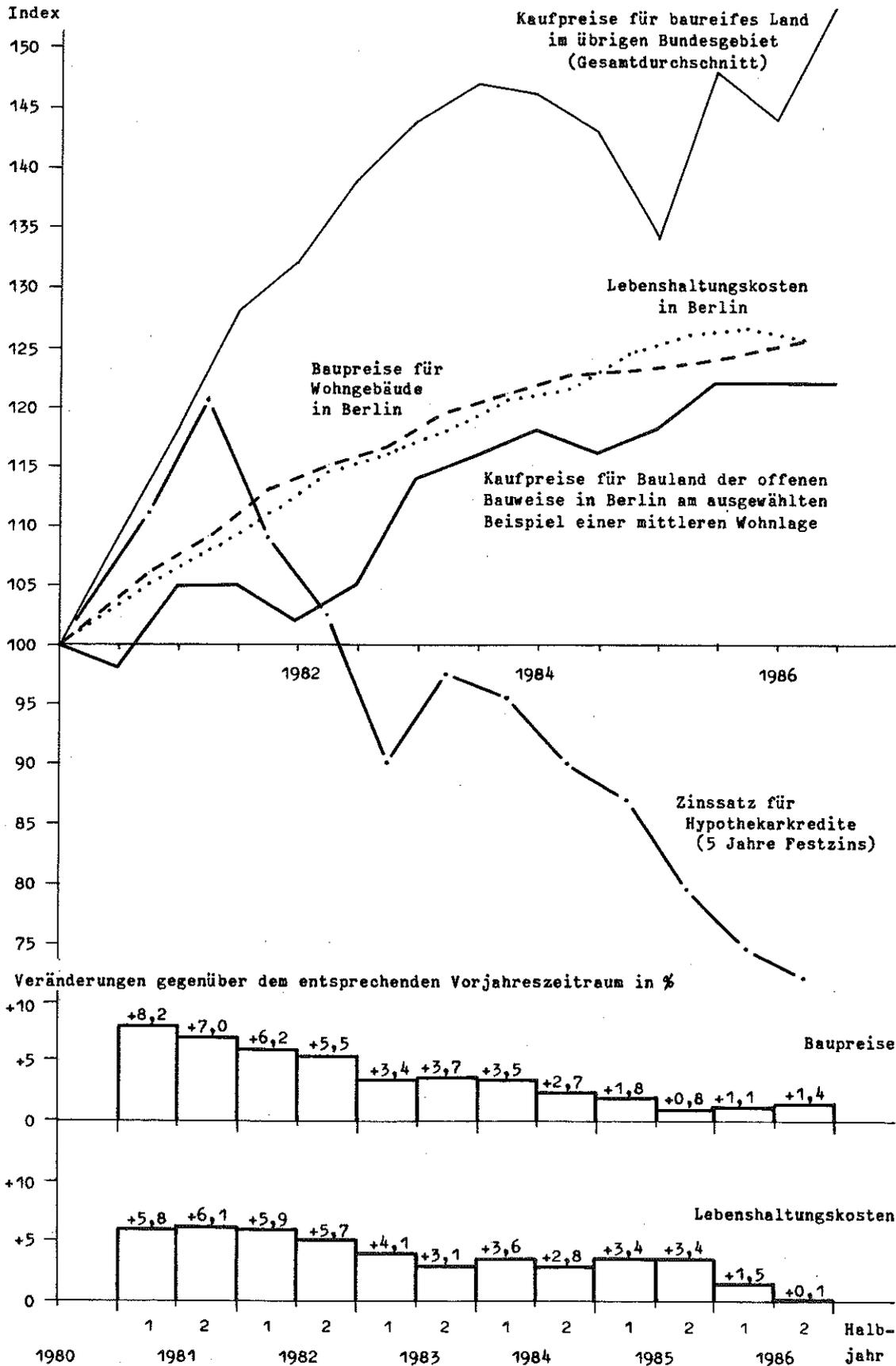


Abb. 1:

Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandmarkt und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Monatsberichte der Deutschen Bundesbank, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

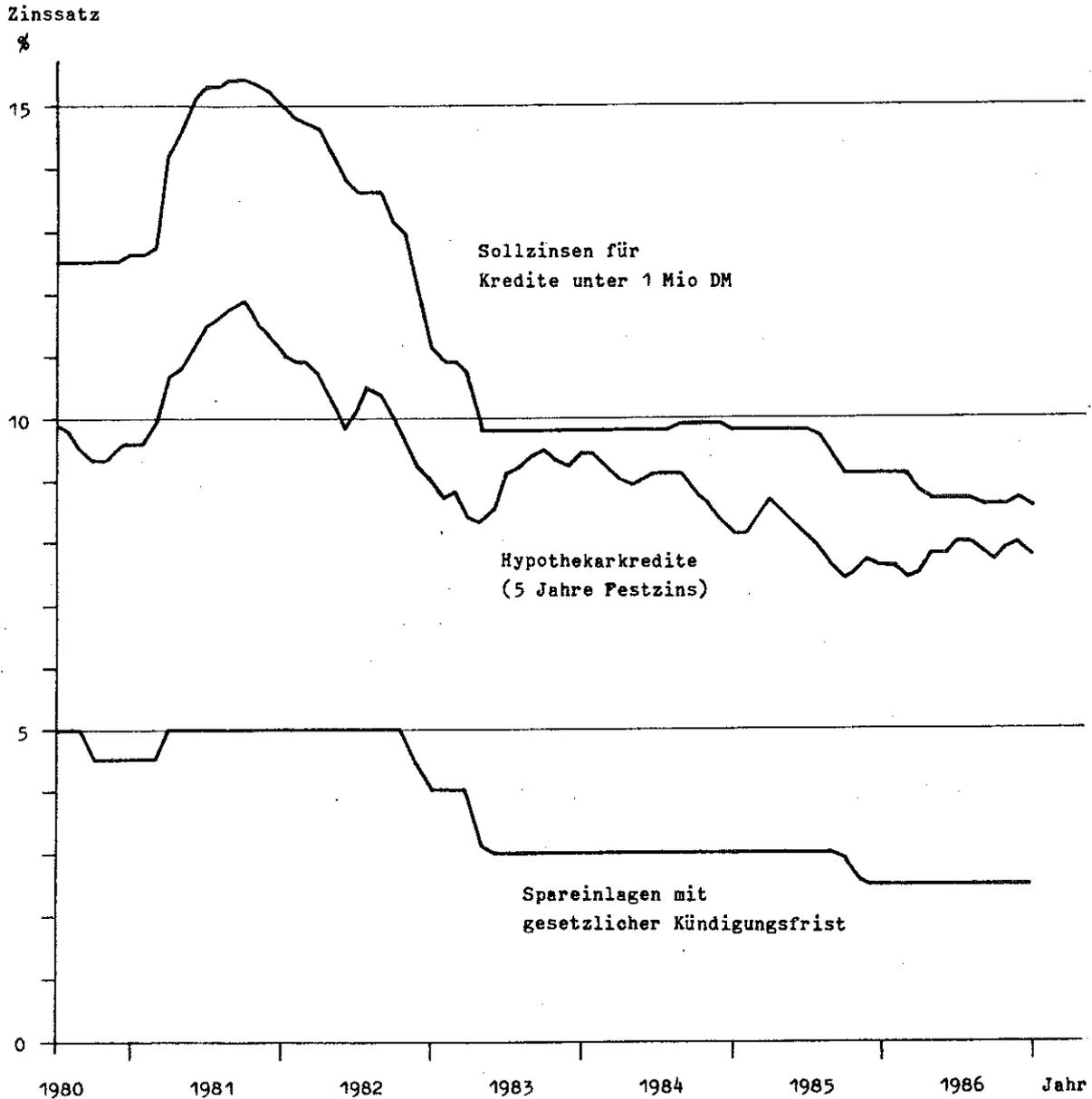


Abb. 2:
Die Entwicklung ausgewählter Zinssätze

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Nachdem Anfang 1985 im übrigen Bundesgebiet starke Preisrückgänge zu verzeichnen waren, trat 1986 eine deutliche Stabilisierung ein. Der Berliner Grundstücksmarkt hatte wegen der relativ günstigen Wirtschaftslage und des räumlich begrenzten Grundstücksmarktes diese Entwicklung nicht nachvollzogen. Für den Berliner Grundstücksmarkt ist nach der stabilen Preisentwicklung 1985 für 1986 eine weitere feste Entwicklung insbesondere des Baulandmarktes zu melden.

Gegenüber dem Jahre 1985 ist eine deutliche Belebung des Immobilienmarktes festzustellen, die für 1986 einen neuen Rekord in der Anzahl der Verkäufe brachte. Noch nie wurden insgesamt soviel Immobilienkaufverträge bei den Notaren beglaubigt. Diese Entwicklung beschränkt sich aber auf den Grundstücksteilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Die Teilmärkte der bebauten und der unbebauten Grundstücke stagnierten bzw. gingen in ihrem Umfang zurück. Von einer Belebung des Immobilienmarktes kann für 1986 nur im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums gesprochen werden.

Auch die niedrigen Hypothekenzinssätze haben für viele Investoren auf dem Grundstücksmarkt nicht den erwarteten Anreiz gegeben. Auffallend ist die Umsatzsteigerung bei Mietwohnhäusern im Flächenumsatz (+ 10,9 %) und besonders im Geldumsatz (+ 56,5 %). Ursache hierfür sind zu erwartende Renditesteigerungen durch die Aufhebung der Mietpreisbindung bzw. ein wieder verstärkter Trend zur Umwandlung.

Zur Beurteilung des Berliner Grundstücksmarktes ist von nicht unwesentlicher Bedeutung ein direkter Vergleich der Preisentwicklung auf dem Baulandmarkt mit der Entwicklung der Hypothekenzinsen einerseits und mit den Lebenshaltungskosten andererseits (vgl. Abb. 1). Diese Vergleiche lassen Schlüsse auf die reale Wertentwicklung zu. Bei den Indexwerten für Bauland ist zu beachten, daß sich das durchschnittliche Preisniveau als Grundlage für die Indexreihen in Abb. 1 für Berlin in Höhe von rd. 460,- DM/m² Grundstücksfläche und für das übrige Bundesgebiet als Gesamtdurchschnitt in Höhe von rd. 80,- DM/m² bewegt.

Neben diesen Indikatoren wird der Berliner Grundstücksmarkt selbstverständlich auch durch die Baupreissituation, die steuerlichen Anreize und Rahmenbedingungen, die Einkommensentwicklung, das örtliche Mietniveau und nicht zuletzt durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

A.4.2 Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin

Mit dem Ziel der zweckmäßigen, wenn auch nur groben Klassifizierung des Kaufpreismaterials verschiedener Teilmärkte verwendet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Unterscheidung der weiträumig unterschiedlichen Qualitäten des Wohnens in der Stadt das Kriterium der „stadträumlichen Wohnlagen“. Aufgrund ihres überörtlichen Charakters lassen sich diese Wohnlagen nur in generalisierter Weise abgrenzen. Grobe Kriterien für die Definition der stadträumlichen Wohnlagen sind insbesondere der Charakter der Stadtlandschaft im weiteren Wohnumfeld, die bauliche und soziologische Gebietsstruktur, die Nähe zu größeren Erholungsgebieten (Wald und Wasser), die allgemeine Verkehrsanbindung zur Innenstadt und das Verhalten des Grundstücksmarktes.

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage
- bevorzugte (sehr gute) Wohnlage

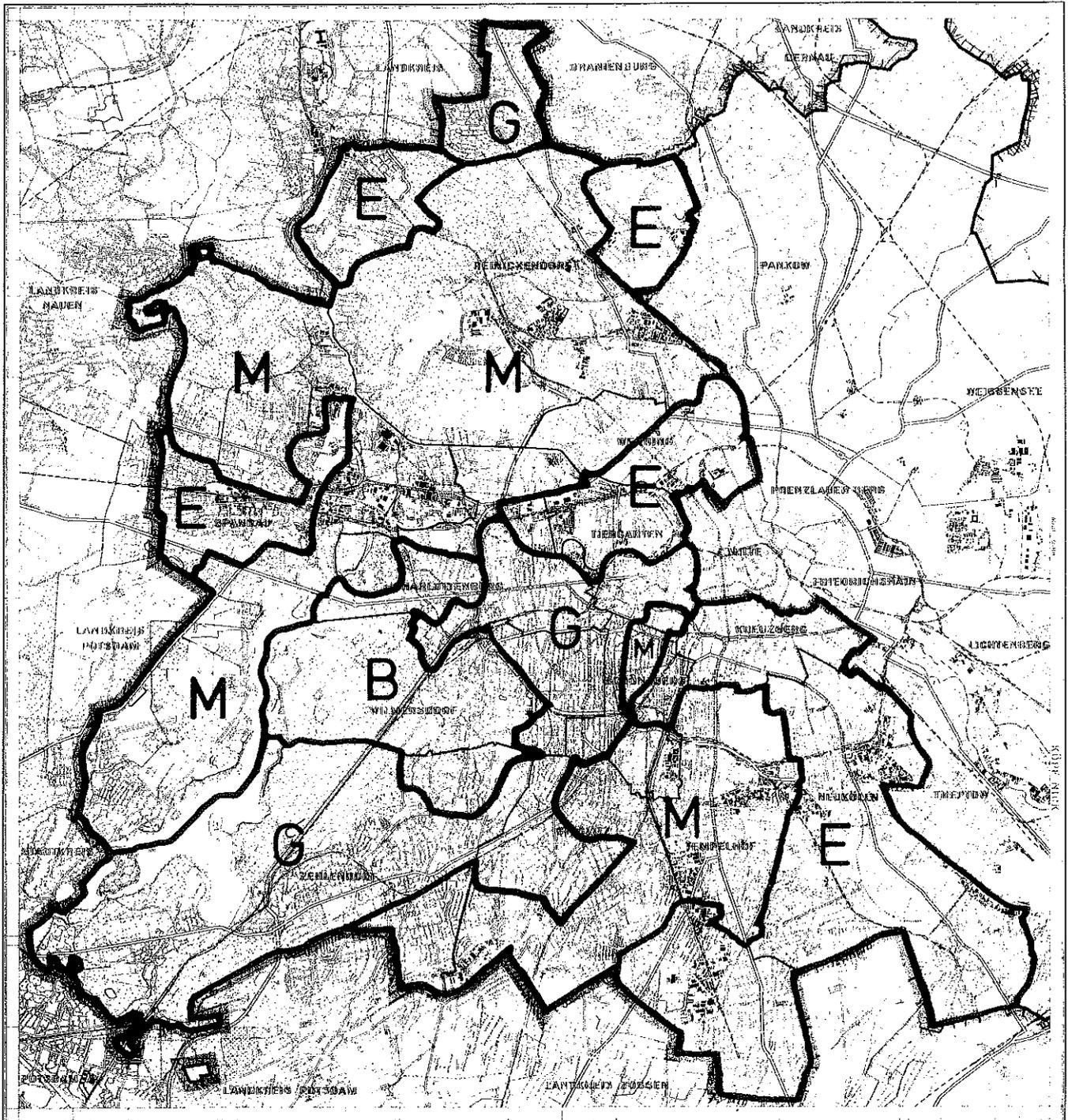
gebildet worden. Nicht überall ist die Aufteilung des gesamten Stadtgebietes nach Ortsteilen ausreichend für eine auch nur grobräumliche Abgrenzung der unterschiedlichen weiträumigen Wohnqualitäten. Auf das notwendigste Maß beschränkt sind daher einige Ortsteile zusätzlich in Ortslagen unterteilt worden.

Die inneren Stadtbereiche (geschlossene Bauweise) und die äußeren Stadtlagen (offene Bauweise) konnten so entsprechend der durchschnittlichen Qualität ihrer Wohnlagen und ihrem stadträumlichen Bezug den einzelnen stadträumlichen Wohnlagen zugeordnet werden. Diese Wohnlagen sind allerdings nur bedingt vergleichbar mit der unmittelbaren Wohnlage einzelner Objekte, Wohnsiedlungen oder Wohnanlagen. Ihre Einschätzung kann durchaus voneinander abweichen, wenn der Wohnwert nach den Kriterien für das nähere Wohnumfeld und die durchschnittliche Qualität der Wohnlage in der gesamten Ortslage nicht annähernd übereinstimmen.

Die Ortslagen sind wie folgt klassifiziert:

- a) einfache Wohnlagen
Moabit, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg-Ost, Spandau-Mitte, Staaken, Schöneberger Insel, Marienfelde, Lichtenrade, Neukölln, Britz, Buckow, Rudow, Heiligensee, Lübars, Märkisches Viertel,
- b) mittlere Wohnlagen
Lütзовviertel, Rehberge, Charlottenburg-Nord, Ruhleben, Spandau-Nord, Spandau-Süd, Haselhorst, Siemensstadt, Gatow, Kladow, Zehlendorf-Süd, Schöneberg-Mitte, Schöneberg-Süd, Steglitz, Lichterfelde-Süd, Lankwitz-Süd, Tempelhof, Mariendorf, Reinickendorf, Tegel, Konradshöhe, Hermsdorf, Waidmannslust, Wittenau,
- c) gute Wohnlagen
Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf-Nord, Dahlem-Süd, Nikolassee, Wannsee, Bayerisches Viertel, Friedenau, Schöneberg östlich Friedenau bis zur Wannseebahn, Steglitz-West, Lichterfelde-Nord, Lankwitz-Nord, Frohnau,
- d) bevorzugte Wohnlagen
Westend, Heerstraße, Schmargendorf, Grunewald, Dahlem-Nord.

Abb. 3 gibt einen Überblick über die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur groben Klassifizierung des Kaufpreismaterials verwendeten stadträumlichen Wohnlagen.



E = einfache Wohnlagen G = gute Wohnlagen
M = mittlere Wohnlagen B = bevorzugte (sehr gute) Wohnlagen

Abb. 3:
Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B Preisentwicklung 1986

B.1 Bauland

Die Anzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke ist im Berichtszeitraum leicht zurückgegangen. Der Nachfrage nach preisgerechtem Wohnbauland stand wiederum ein begrenztes Angebot gegenüber. Trotz deutlich vorteilhafterer Finanzierungskonditionen im Jahr 1986 gegenüber dem zweiten Halbjahr 1985 war ihr Einfluß auf die Preisvereinbarungen beim Grundstückserwerb nicht erkennbar. Vielmehr ist eine Stabilisierung des Preisniveaus zu registrieren.

B.1.1 Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise -

Im ersten Halbjahr 1986 war in allen für die einfachen Lagen beispielhaft herangezogenen Ortsteilen eine leichte Preisentwicklung bis nahe +5 % gegenüber dem zweiten Halbjahr 1985 nachzuweisen. Das zweite Halbjahr 1986 wies für diese Lagen gegenüber dem ersten Halbjahr 1986 etwas geringere prozentuale Steigerungen auf; eine Ausnahme bildete der Ortsteil Buckow II mit weiteren 5 %.

In den mittleren Lagen war im ersten Halbjahr 1986 gegenüber dem Vorhalbjahr ein teilweise gleichbleibendes Preisbild zu registrieren, vereinzelt wurden bis zu 5 % höhere Baulandpreise gezahlt. Im zweiten Halbjahr blieb das Niveau überwiegend auf dem bis zur Jahresmitte erreichten Stand. Die guten Lagen zeigten für beide Jahreshälften eine unverändert stabile Marktlage. Lediglich für den Bereich Zehlendorf (Nord) war in 1/86 ein Preisrückgang um 5 % zu verzeichnen.

Das hohe Preisniveau für die bevorzugten Lagen blieb im ersten Halbjahr 1986 gegenüber dem vorhergegangenen Berichtszeitraum konstant. Die im zweiten Halbjahr notierten meist geringen Steigerungen führten für diese Wohnlagen zu einer Kaufpreisspanne zwischen 700,- und 750,- DM/m².

In der nachfolgenden Übersicht sind das mittlere Preisniveau je Quadratmeter Grundstücksfläche zum 30. Juni 1986 und die zum 31. Dezember 1986 ermittelten Bodenrichtwerte für ausgewählte Wohnlagen dargestellt. Zum Vergleich sind das Preisniveau zum 31. Dezember 1985 und die zum 31. Dezember 1984 ermittelten Bodenrichtwerte angegeben.

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²)			
	31. 12. 1984 ¹⁾	31. 12. 1985	30. 6. 1986	31. 12. 1986 ¹⁾
einfache Lage in den Ortsteilen: Staaken, Marienfelde, Lichtenrade, Buckow, Rudow, Heiligensee	430 bis 460	440 bis 480	460 bis 490	470 bis 520
mittlere Lage in den Ortsteilen: Spandau, Kladow, Mariendorf, Konradshöhe, Hermsdorf, Waidmanns- lust, Wittenau	440 bis 520	440 bis 520	460 bis 550	470 bis 570
Zehlendorf (Süd), Lichterfelde (Süd), Lankwitz	480 bis 550	490 bis 570	510 bis 570	520 bis 570
gute Lagen in den Ortsteilen: Frohnau	470	480	480	480
Zehlendorf (Nord), Nikolassee, Wannsee, Lichterfelde (Nord), Lankwitz (nordwestl.)	520 bis 600	550 bis 630	550 bis 600	550 bis 600
bevorzugte Lagen in den Ortsteilen: Westend, nördl. u. südl. der Heerstraße, Schmargendorf, Grunewald, Dahlem	650 bis 700	680 bis 750	680 bis 750	700 bis 750

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

Abb. 4 gibt eine stadträumliche Übersicht über die typischen Baulandpreise in den Berliner Einfamilienhausgebieten. Die Entwicklung der Bodenpreise seit Ende 1980 ist beispielhaft für fünf ausgewählte Ortslagen der offenen Bauweise in Abb. 5 dargestellt.

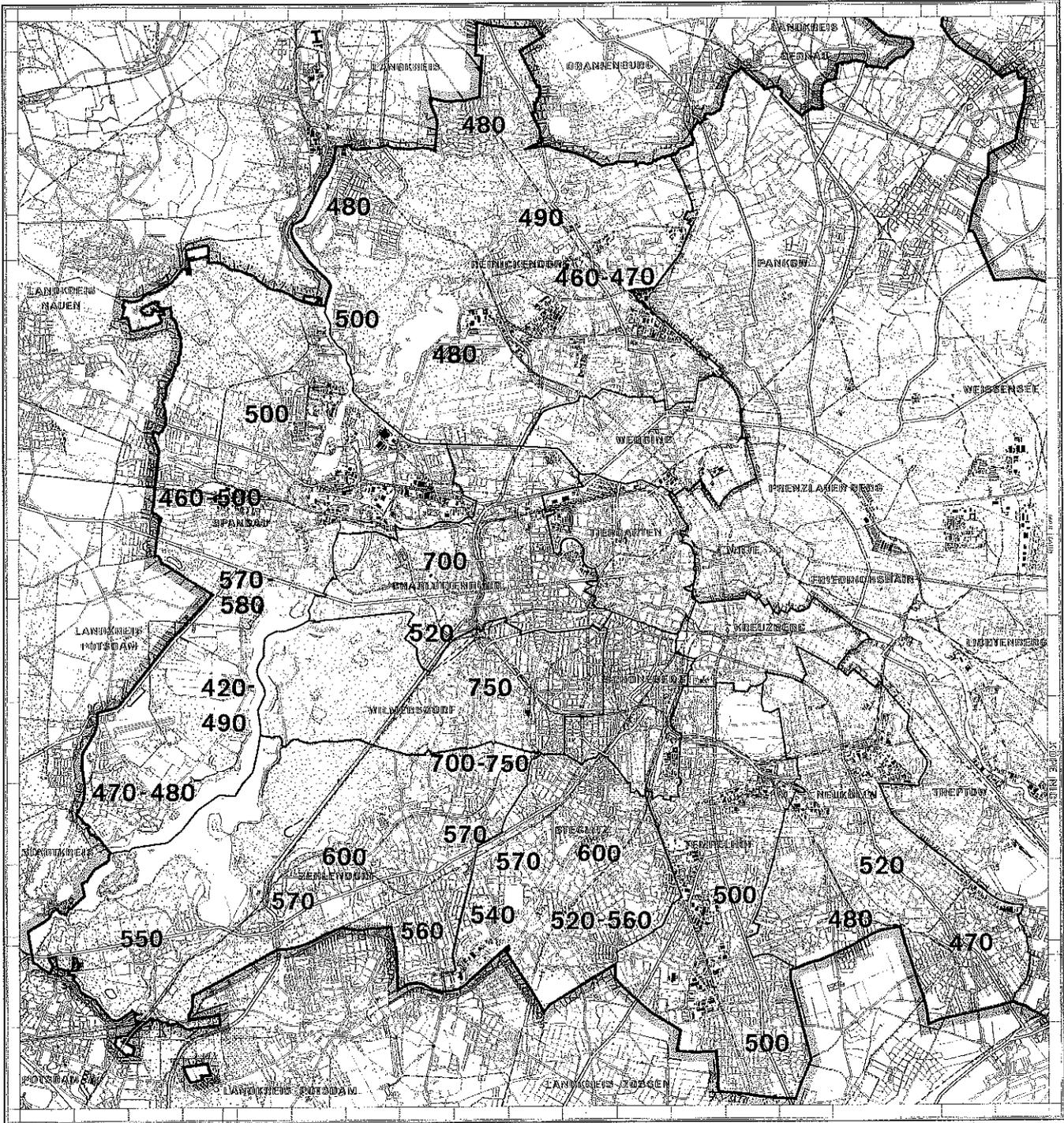


Abb. 4:

Übersicht über die typischen Baulandpreise für Wohngebiete der offenen Bauweise zum 31.12.1986

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

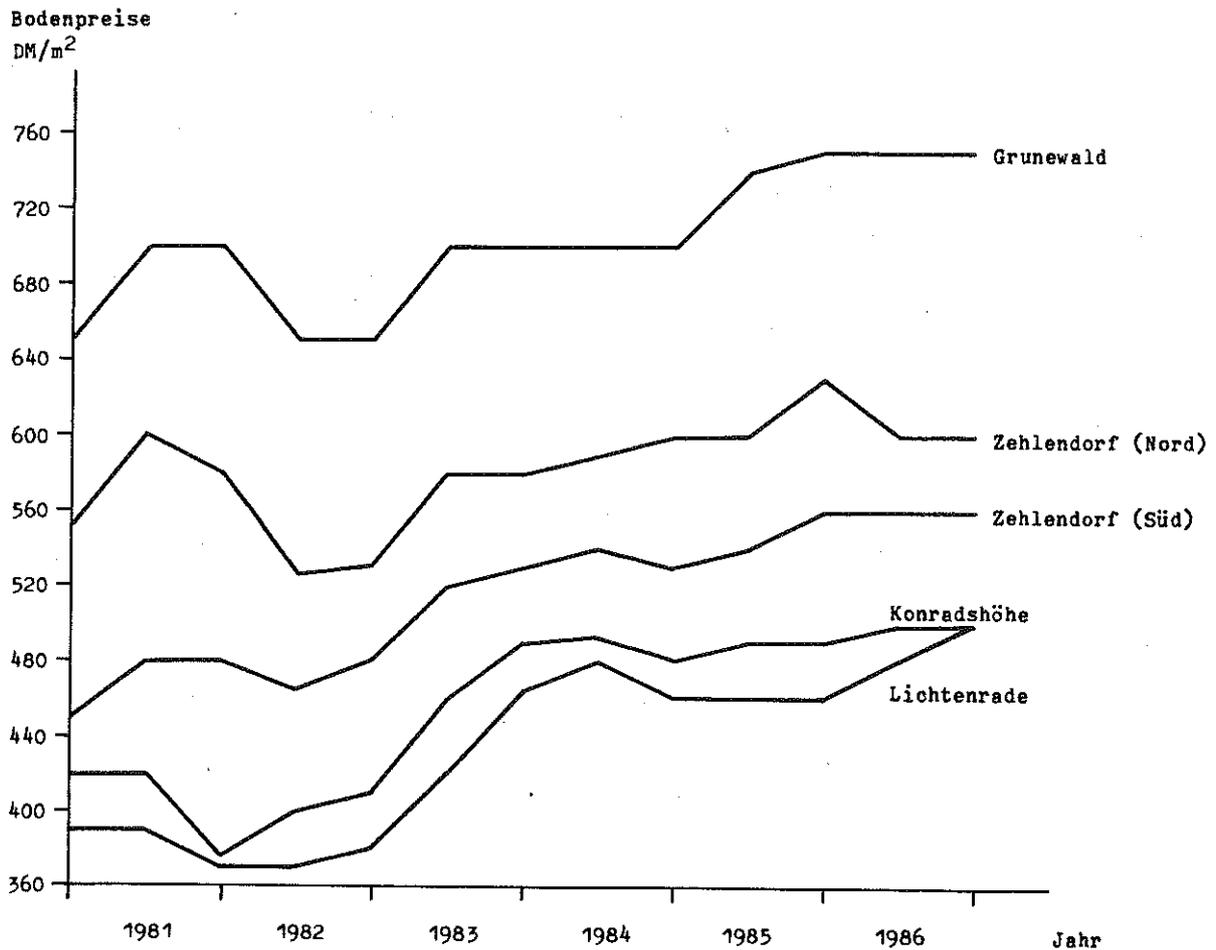


Abb. 5:

Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen in Einfamilienhausgebieten

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Wie die Graphik zeigt, ist bei den Einfamilienhausgrundstücken nach einem kurzzeitigen Preisrückgang 1981/82 seit dem 2. Halbjahr 1982 wieder ein allgemeiner Preisanstieg festzustellen. Während in einigen besseren Wohnlagen die Preise Ende 1985 einen bisherigen Höchststand erreichten, kam es in verschiedenen anderen Wohnlagen allgemein zu einer Preisberuhigung mit zum Teil nur geringfügigen Preiskorrekturen. Insgesamt ist eine Stabilisierung seit Ende 1983 festzustellen.

B.1.2 Wohngebiete – geschlossene Bauweise –

Der Baulandmarkt des Mietwohnungsbaues war im Berichtszeitraum wiederum durch nur geringe Umsätze gekennzeichnet. Aus dem vorliegenden Datenmaterial waren Preisveränderungen nicht abzuleiten. Somit zeigt der Teilmarkt der Baugrundstücke in der geschlossenen Bauweise seit der Bodenrichtwertermittlung zum 31. Dezember 1984 ein konstantes Preisniveau.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Gesamtüberblick. In der darauffolgenden Abb. 6 sind die typischen Baulandpreise für Wohngebiete mit Mehrfamilienhausbebauung (geschlossene Bauweise) dargestellt.

Wohnlagen	Preisniveau (DM/m ²)			
	31. 12. 1984 ¹⁾	31. 12. 1985	30. 6. 1986	31. 12. 1986 ¹⁾
Stadtrandlagen GFZ 1,0: Spandau, Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade, Britz, Buckow, Rudow, Reinickendorf, Tegel	560 bis 680	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	560 bis 680
Innerer Stadtbereich GFZ 1,2: Wedding, Neukölln	560 bis 600	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	560 bis 600
Spandau, Tempelhof, Reinickendorf	650 bis 700			650 bis 700
Steglitz, Friedenau	700 bis 800			700 bis 800
Innerer Stadtbereich GFZ 1,5: Tiergarten, Wedding	680 bis 720	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	680 bis 720
Kreuzberg, Neukölln	550 bis 680			550 bis 680
citynahe Lagen GFZ 1,5: Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg	750 bis 900	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	750 bis 900
Sanierungsgebiete: Tiergarten, Wedding	570 bis 680	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	570 bis 680
Kreuzberg, Neukölln	550 bis 600			550 bis 600
Charlottenburg, Schöneberg	650 bis 700			650 bis 700

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

B.1.3 Kerngebiete

Im Berichtszeitraum war für die einzelnen Bereiche der Kerngebiete und überregionalen Geschäftslagen bei geringem Umsatz von Baugrundstücken ein unverändertes Preisniveau festzustellen. Eine Ausnahme bildet lediglich das Kerngebiet Kreuzberg mit einer Preisentwicklung von rd. + 7 %.

Lagen	Preisniveau (DM/m ²)			
	31. 12. 1984 ¹⁾	31. 12. 1985	30. 6. 1986	31. 12. 1986 ¹⁾
Kerngebiet Kreuzberg	700 bis 800	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	750 bis 850
Kerngebiet City				
beiderseits der Lützowstr.	700 bis 1 000			700 bis 1 000
zwischen Nollendorfplatz und und Breitscheidplatz und beiderseits der Fasanen- und Uhlandstraße	900 bis 2 000			900 bis 2 000
oberer Kurfürstendamm	1 500 bis 3 000	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	unverändert gegenüber 31. 12. 1984	1 500 bis 3 000
unterer Kurfürstendamm und Taentzienstraße	3 500 bis 7 000			3 500 bis 7 000
überregionale Geschäftslagen				
Wilmersdorfer Straße	1 800 bis 3 000			1 800 bis 3 000
Schloßstraße (Steglitz)	2 000 bis 2 500			2 000 bis 2 500

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

B.1.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Gegenüber dem Zeitpunkt der Ermittlung der Bodenrichtwerte 1984 war bei den Gewerbe- und Industriegrundstücken im Berichtsjahr bei rückläufiger Zahl der Verkäufe durchweg ein leicht höheres Preisniveau festzustellen. Diese Veränderungen sind auf einen allgemein geringfügigen Preisanstieg zurückzuführen, in einigen Lagen zusätzlich aber auch bedingt durch die strukturelle Weiterentwicklung der Gewerbegebiete in den letzten Jahren.

Zur besseren Darstellung der allgemeinen Preissituation in den Gewerbe- und Industriegebieten sind daher nunmehr 3 neue Lagekategorien gebildet worden. Angesichts der nur groben Bezeichnungen für die in der folgenden Tabelle gewählten stadträumlichen Lagen sind jedoch im einzelnen Überschneidungen bei einer Abgrenzung der dort genannten Bereiche untereinander möglich.

Lagen	Preisniveau (DM/m ²)			
	31. 12. 1984 ¹⁾	31. 12. 1985	30. 6. 1986	31. 12. 1986 ¹⁾
Stadtrandlagen und abseitige Verkehrslagen	140 bis 170	150 bis 170	150 bis 170	150 bis 180
Periphere Stadtinnenlagen	180 bis 200	180 bis 200	180 bis 200	190 bis 210
Innenstadtlagen	200 bis 220	200 bis 230	200 bis 230	200 bis 250

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

Das Preisniveau, insbesondere in den einzelnen Innenstadtlagen, wird bestimmt von den konkreten örtlichen Gegebenheiten, von den Lage- und Standortbedingungen, die für bestimmte Branchen bedeutsam sein können (unmittelbare Verkehrsanbindungen, Emissionswirkungen auf benachbarte Wohngebiete u. a.). Darüber hinaus wird der Wert bestimmter untypischer Gewerbegebiete in den Innenstadtlagen entscheidend geprägt durch höherwertige gewerbliche Nutzungen (Dienstleistung, Handel o. ä.). In diesen Bereichen liegt der Bodenwert zum Teil wesentlich über dem Preisniveau gewöhnlicher Gewerbe- und Industriegebiete.

In Abb. 7 ist die Preisentwicklung für Gewerbe- und Industriebauland anhand von 3 beispielhaft ausgewählten Lagen graphisch dargestellt. Auf die Einbeziehung weiterer Lagen auch in anderen Bodenwertstufen kann verzichtet werden, da die Preisentwicklung in den Gewerbe- und Industriegebieten überwiegend gleichartig verlaufen ist.

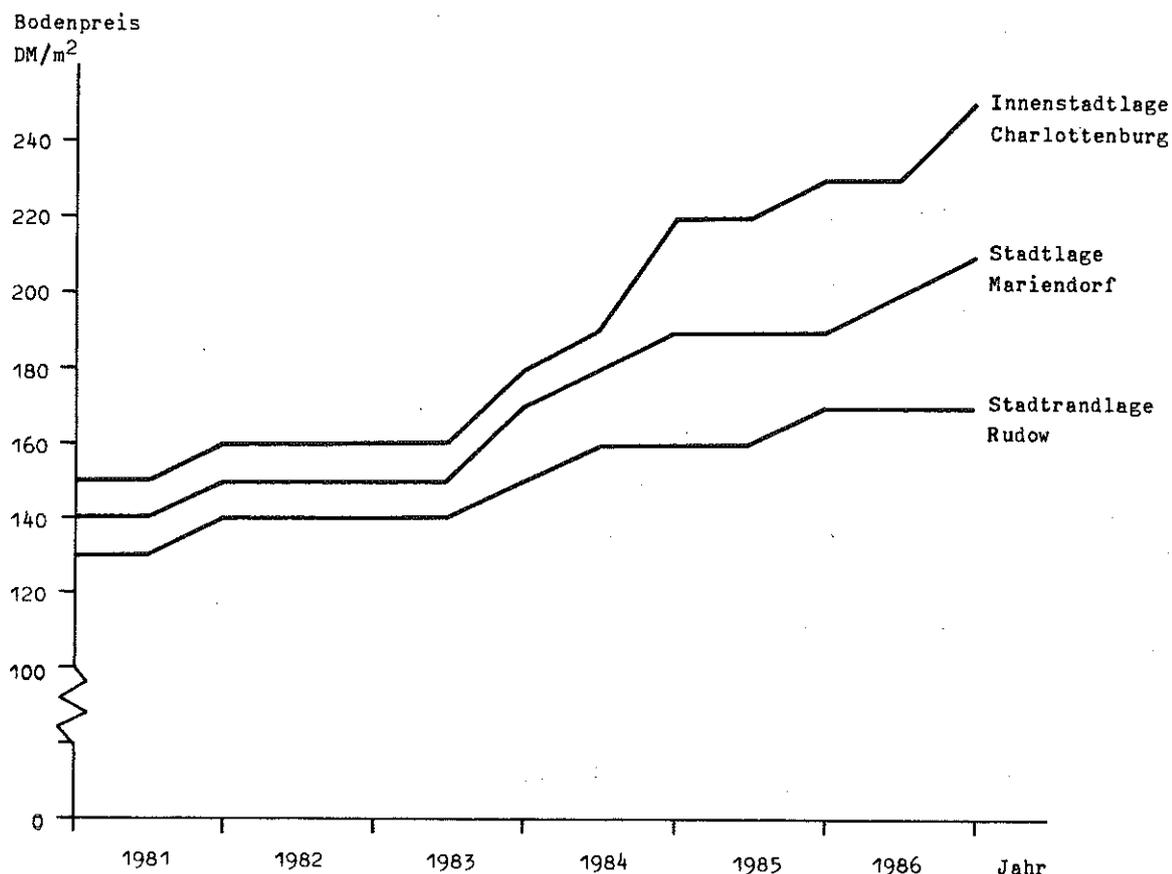


Abb. 7:

Die Entwicklung der Bodenpreise beispielhaft ausgewählter Lagen in Gewerbe- und Industriegebieten

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.2 Nichtbauland

Bei weiterhin nur geringem Umsatz an Nichtbaulandflächen ist auf diesem Teilmarkt die Preissituation 1986 im wesentlichen unverändert geblieben. Lediglich für einzelne Kleingartenparzellen und Nichtbaulandflächen mit Wassersportnutzung kam es bei den Bodenrichtwerten zu einer leichten Korrektur der unteren Preisspannen.

Das Preisniveau gilt für Nichtbaulandflächen, die dem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend fertig hergerichtet sind.

Nutzungen	Preisniveau (DM/m²)			
	31. 12. 1984 ¹⁾	31. 12. 1985	30. 6. 1986	31. 12. 1986 ¹⁾
land- und forstwirtschaftliche Flächen: Agrarland und Waldflächen, Gärtnerei- und Gartenbauflächen	15 bis 40	15 bis 40	15 bis 40	15 bis 40
Kleingartennutzung:				
– größere Gebiete	40 bis 80	40 bis 80	40 bis 80	40 bis 80
– Einzelparzellen (300 bis 600 m²)	40 bis 100	40 bis 100	40 bis 100	50 bis 100
Flächen für Erholungszwecke:				
– größere Gebiete	40 bis 80	40 bis 80	40 bis 80	40 bis 80
– Einzelparzellen	60 bis 100	60 bis 100	60 bis 100	60 bis 100
– Wassersportnutzung	200 bis 350	200 bis 350	200 bis 350	220 bis 350

¹⁾ Preisniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

B.3 Bebaute Grundstücke

B.3.1 Mietwohngrundstücke

Die Zahl der Verkäufe von Mietwohngrundstücken ist im 1. Halbjahr 1986 nochmals etwas zurückgegangen. Das 2. Halbjahr brachte dagegen einen leichten Anstieg der Verkaufszahlen.

Kaufverträge für die Bezirke Tiergarten, Wedding, Kreuzberg und Charlottenburg, insbesondere aus dem 2. Halbjahr 1986, haben im Zeitpunkt der Untersuchungen nur in geringem Umfange ausgewertet vorgelegen. Diese Bereiche sind daher in den entsprechenden Preisspannen unterrepräsentiert.

B.3.1.1 Renditeobjekte

Der Grundstücksmarkt der Renditeobjekte, die nicht mit der Absicht der Umwandlung erworben wurden, zeigte im Berichtszeitraum ein uneinheitliches Preisbild. Als Bezugsgröße für die Darstellung der Preisentwicklung dient der marktüblich auf das Vielfache des Jahresrohertrages (der Jahreskaltmiete) bezogene Gesamtkaufpreis.

Das 1. Halbjahr zeigte ein nahezu unverändertes Preisbild der Altbauobjekte, wobei die Objekte der mittleren und der Komfortausstattung eine größere Streuungsbreite der Preise aufwiesen. Bei den steuerbegünstigten und freifinanzierten Neubauten war ein unverändertes Preisniveau mit geringerer Streuungsbreite der Kaufpreise nachzuweisen.

Anders zeigte sich die Situation bei den Zwischenkriegsbauten. Hier war ein Anstieg der Preise bis zu 1½ Jahresmieten festzustellen. Neubauten des 1. WoBauG stiegen um 1 Jahresmiete. Lediglich Neubauobjekte des 2. WoBauG gaben im Preis bis zu einer halben Jahresmiete nach.

Im 2. Halbjahr stiegen allgemein die Preise der Alt- und Zwischenkriegsbauten sowie der steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbauten. Hier hatten die Altbauten mit einfacher Ausstattung, die Zwischenkriegsbauten und die Objekte des steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbaues einen Preisanstieg bis zu einer Jahresmiete. Bei den Altbauten mit mittlerer Ausstattung und den Komfortobjekten lag das Preisniveau um etwa eine halbe Jahresmiete höher als im Vorhalbjahr.

Entgegengesetzt war die Situation beim sozialen Wohnungsbau, bei dem ein Nachgeben der Preise zu verzeichnen war. Objekte des 1. WoBauG lagen bis zur 1½fachen Jahresmiete und Objekte des 2. WoBauG bis zu einer Jahresmiete niedriger.

Für einen wesentlichen Teil der Objekte des sozialen Wohnungsbaus ist der Renditemarkt von untergeordneter Bedeutung, da der Erwerber eine sofortige oder auch spätere Umwandlung in Wohnungseigentum beabsichtigt. Häufig werden für diese Objekte höhere Kaufpreise gezahlt (vgl. B.3.1.2).

Der Preisanstieg bei den Alt- und Zwischenkriegsbauten dürfte auch auf die Erwartung einer besseren Ertragslage für diese Objekte für die Zeit nach Aufhebung der Mietpreisbindung für Altbauten ab 1988 zurückzuführen sein, so daß vielfach bei den Erwerbern schon im Vorgriff darauf die Bereitschaft besteht, einen höheren Kaufpreis zu akzeptieren.

In der folgenden Aufstellung sind die charakteristischen Preisspannen nach dem Vielfachen der Jahresmiete nach Teilmärkten zusammengestellt. Sie sind insbesondere zurückzuführen auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau. Die Preisspannen sind aber auch Ausdruck der unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragspartner in den einzelnen Verkaufsfällen.

Zusätzlich zum Vielfachen werden für die einzelnen Gebäudegruppen zur besseren Orientierung auch Mietspannen angegeben. Sie sind ein Abbild der unterschiedlichen Durchschnittsmieten je m² Wohnfläche der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte. Aus diesen Daten können Mietpreisentwicklungen aber nicht abgeleitet werden, weil die in den jeweiligen Auswertungsgruppen zusammengefaßten Objekte u. a. Unterschiede in ihrer Wohnqualität und in ihren Mietwerten aufweisen. (Im Sinne der Hinweise unter A.1.)

Gebäudegruppen	Preisniveau als Vielfaches der Jahresrohmiete ²⁾ (mittl. Wohnungsmiete DM je m ² Wohnfläche)		
	30. 12. 1985	30. 6. 1986	31. 12. 1986
Altbauten			
– Baujahre etwa vor 1900 einfache Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, teilw. Innentoiletten, teilw. Podesttoiletten)	6,5/10,0 (2,60–4,20)	6,5/10,0 (2,90–4,20)	7,5/10,5 (3,10–3,90)
– Baujahre etwa 1900 bis 1914 mittlere Ausstattung der Wohnungen (Ofenheizung, Bäder, teilw. nur Innentoiletten)	7,5/12,0 (3,20–5,60)	7,0/12,5 (3,00–5,50)	8,0/12,5 (3,00–5,80)
Komfortausstattung (Zentralheizung, Bäder)	8,5/13,5 (3,50–7,50)	8,0/13,5 (3,70–7,80)	8,5/14,5 (4,10–7,70)
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1924 bis 1948)	8,0/12,5 (OH: 4,00–5,50) (ZH: 5,00–7,00)	9,0/13,0 (OH: 4,50–5,60) (ZH: 5,10–7,40)	9,5/14,5 (OH: –) (ZH: 5,10–8,00)
Neubauten (Baujahre nach 1948)			
– sozialer Wohnungsbau			
1. WoBauG (Baujahre bis 1957)	9,0/13,0 (4,00–6,00)	10,0/14,0 (4,40–6,70)	9,0/13,0 (4,20–6,50)
2. WoBauG ³⁾ (Baujahre ab 1958)	10,0/15,0 (4,60–6,80)	10,0/14,0 (4,50–8,00)	9,5/13,0 (5,10–8,00)
– freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	9,0/14,0 (9,50–15,00)	9,5/13,5 (10,00–16,00)	10,0/14,5 (9,50–16,00) ⁴⁾

²⁾ Jahresrohmiete als Kaltmiete einschließlich Betriebskostenumlage.

³⁾ Veräußert wurden fast ausnahmslos Objekte der Baujahre vor 1972.

⁴⁾ Bei Appartementshäusern bzw. Objekten mit überwiegend sehr kleinen Wohneinheiten liegen die Durchschnittsmieten auch bis zu etwa 20,- DM/m² Wohnfläche.

Soziale Wohnungsbauten, die nach 1972 mit Aufwendungsdarlehen⁵⁾ gefördert wurden, waren relativ selten auf dem Markt. Ursache hierfür werden gewisse Risiken gewesen sein, die sich für die Wirtschaftlichkeit der Objekte ergaben, wenn durch die planmäßige Degression der Förderungsmittel die von den Mietern zu zahlenden Mieten eine Höhe erreichten, die am Markt nicht mehr erzielt werden konnten und zudem die Modalitäten der Anschlußförderung in der Öffentlichkeit noch nicht bekannt waren. Erst nach dem Berichtszeitraum ist eine Anschlußförderung erfolgt. Aus den wenigen Verkaufsfällen der letzten Jahre läßt sich ablesen, daß sich die Kaufpreise für derartige Objekte im Bereich der Gesamtherstellungskosten bewegen mit Streuungen von etwa 15 % über und unter den Gesamtherstellungskosten.

Abb. 8 gibt die allgemeinen Preistendenzen der einzelnen Teilmärkte der Renditeobjekte nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete für die seit Ende 1980 veräußerten Objekte wieder.

⁵⁾ Ab 1977 Förderung mit Aufwendungshilfen (1/3 Darlehen, 2/3 Zuschüsse).

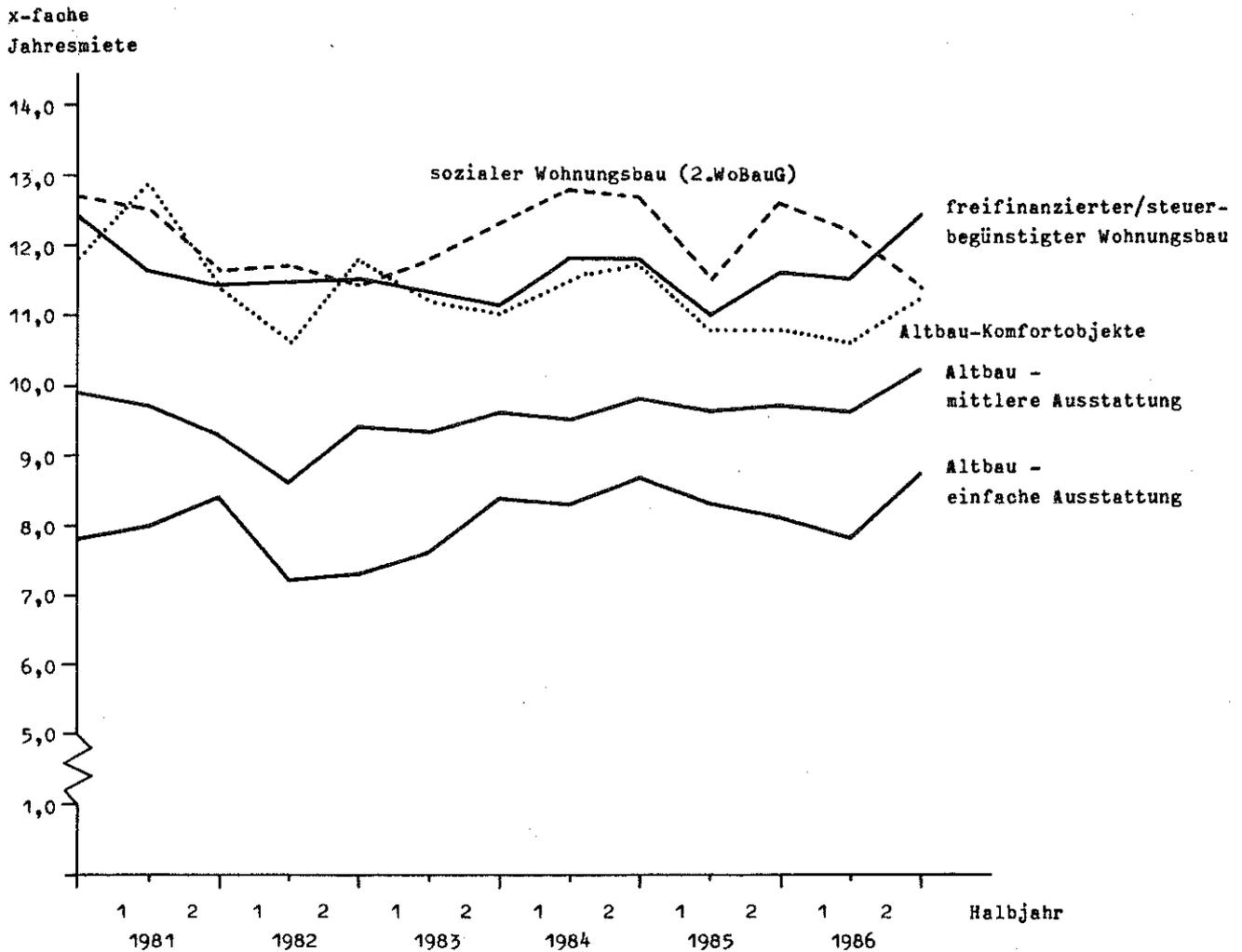


Abb. 8:

Die Preisentwicklung für Renditeobjekte nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die absolute Preisentwicklung bei den Renditeobjekten kommt jedoch nicht allein in dem Vielfachen des Jahresrohertrages zum Ausdruck. Über diese relative Preisentwicklung hinausgehend, wird das Niveau der Gesamtkaufpreise von Ertragsobjekten auch unmittelbar beeinflusst von der individuellen Entwicklung der Mieten, besonders des Gewerberaumes, in jedem einzelnen Objekt. In Abb. 9 ist für einige Arten von Mietwohngrundstücken die Marktsituation bezüglich der 1986 vereinbarten Kaufpreise abgebildet. Die Graphik umfaßt die gesamten Verkaufsfälle einschließlich der zur Umwandlung erworbenen Objekte, soweit sie zum Zeitpunkt der Untersuchung ausgewertet zur Verfügung standen.

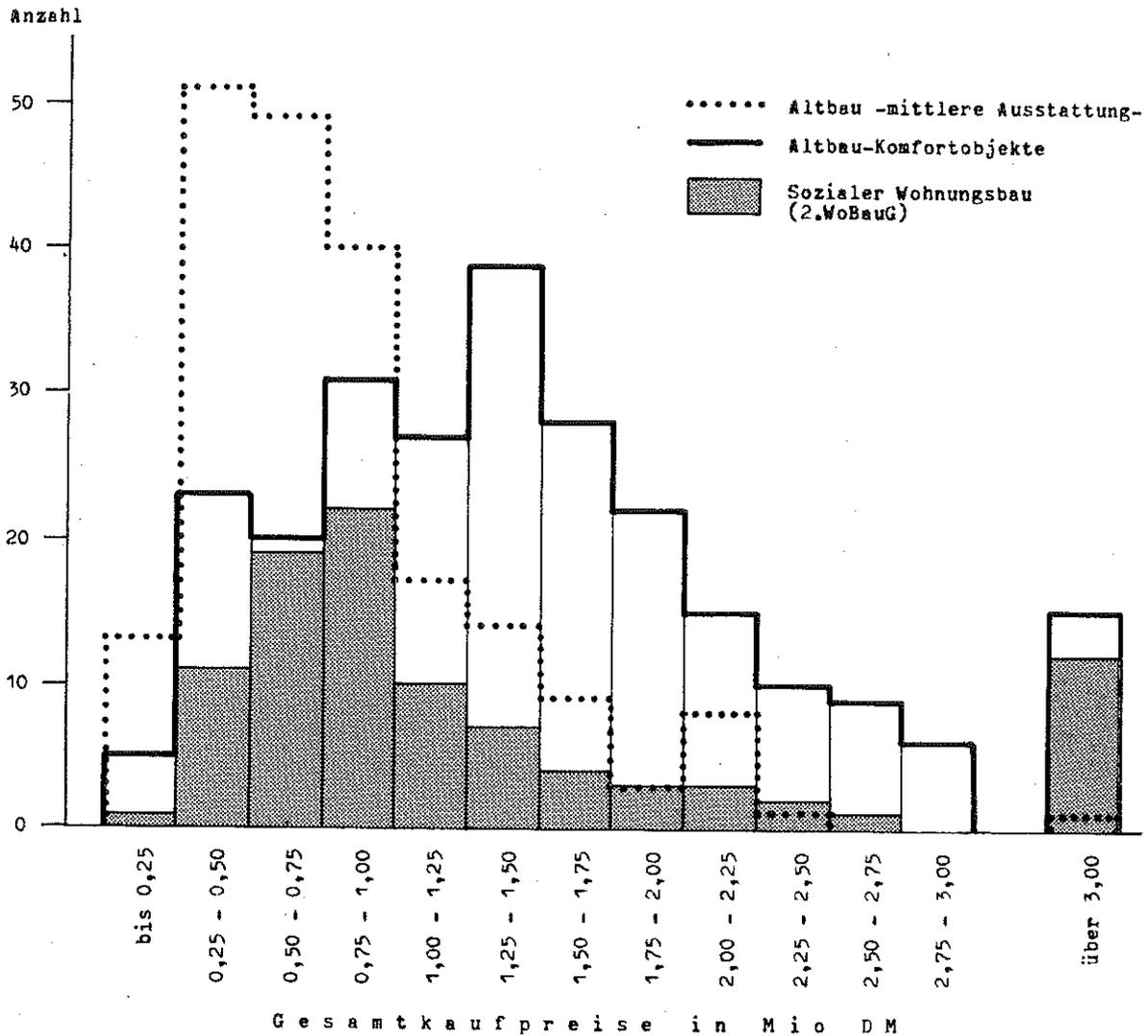


Abb. 9:

Die Verteilung der Gesamtkaufpreise für bestimmte Arten von Mietwohnobjekten im Jahre 1986 nach der Anzahl der Auswertungen

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Von den 3 dargestellten Gruppen entfiel der geringste Marktanteil auf die Neubauten des sozialen Wohnungsbaus (2. WoBaUG) mit den häufigsten Kaufpreisen zwischen 0,5 und 1,0 Mio DM. Während bei den Altbauten mit mittlerer Ausstattung die Kaufpreise zu einem erheblichen Anteil zwischen 300 000 DM und 1,0 Mio DM lagen, ergaben die Kaufpreise für Altbau-Komfortobjekte eine weite Streuung mit dem Hauptanteil zwischen 400 000 DM und weit über 2,0 Mio DM. Eine Häufung der Kaufpreise war hier zwischen 800 000 DM und 1,3 Mio DM erkennbar.

B.3.1.2 Umwandlungsobjekte

Der Trend zum Erwerb von Mietwohnobjekten zwecks Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum hielt im Berichtszeitraum weiter an. Einen besonders hohen Anteil hatten dabei die Objekte des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre vor 1970. Bei etwa 35 % der im Berichtszeitraum veräußerten Grundstücke dieser Art war die Umwandlung in Wohnungseigentum bereits bis März 1987 eingeleitet worden.

Bei der Kaufpreisbemessung für die zur Umwandlung erworbenen Mietwohngrundstücke kommt dem „Vielfachen des Jahresrohertrages“ als der für Ertragsobjekte sonst marktüblichen Bezugsgröße für den Kaufpreis nur eine nachgeordnete Bedeutung zu. Bei dem Erwerb von Umwandlungsobjekten werden die Kaufpreise vorrangig auf den Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche bezogen, wie das am Markt für Wohnungseigentum seit jeher üblich ist. Daraus resultiert, daß insbesondere die modernisierungsfähigen miet- und lagegünstigen Mietwohngrundstücke, die zur Umwandlung besonders geeignet sind, relativ hohe Kaufpreise erzielen.

Das Preisniveau für die zur Umwandlung erworbenen Objekte hat sich trotz des großen Angebots an umgewandelten Wohnungen im zweiten Berichtshalbjahr wieder stabilisiert. Es wurden folgende Kaufpreise vereinbart, die sich auf den Zustand der Objekte vor Durchführung der Umwandlung beziehen.

Gebäudegruppe	Preisniveau in DM/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche		
	2. Halbjahr 1985	1. Halbjahr 1986	2. Halbjahr 1986
Alt- und Zwischenkriegsbauten:			
mit Ofenheizung	400 bis 950	450 bis 900	500 bis 950
mit Sammelheizung	750 bis 1 400	650 bis 1 300	850 bis 1 400 ⁶⁾
Nachkriegsbauten:			
soz. Wohnungsbau (Baujahre bis 1960)	650 bis 1 200	600 bis 900	600 bis 1 200
soz. Wohnungsbau (Baujahre nach 1960)	700 bis 1 300	750 bis 1 400	700 bis 1 400
steuerbeg. bzw. freifinanz. Wohnungsbau	1 300 bis 1 900	1 700 bis 2 300	1 300 bis 2 100 ⁶⁾

⁶⁾ In Ausnahmefällen wurden für Objekte in besonders hochwertiger Lage bzw. mit wertvoller Luxusausstattung auch wesentlich höhere Kaufpreise gezahlt.

B.3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Das Berichtsjahr 1986 ist bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken durch ein weitgehend stabiles Preisbild gekennzeichnet. Trotz des günstigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt kam es jedoch zu einem weiteren Rückgang bei der Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Wegen des vergleichbar hohen Preisniveaus dürfte ein großer Teil der potentiellen Erwerber weiterhin auf den Markt des Wohnungseigentums ausweichen, auf dem die Preise im absoluten Durchschnitt niedriger liegen und die damit leichter finanzierbar sind.

Unverändert über 70 % aller Verkäufe lagen unter der Preisgrenze von 500 000 DM, in knapp 50 % der Verkaufsfälle wurden die Objekte in der Preisspanne zwischen 300 000 DM und 500 000 DM veräußert. Deutlich verschoben hat sich das Preisgefüge nur bei den Reihenhausesgrundstücken (vgl. B.3.2.3).

Verkauft wurden wieder alle Arten von Ein- und Zweifamilienhausobjekten, von Neubauten bis hin zu Altbauten mit Baujahren ab etwa 1900, nur in selteneren Fällen lag das Baualter höher. Nach wie vor im Durchschnitt etwa ausgeglichen ist das Verhältnis der Umsätze zwischen den Alt- und den Neubauobjekten. Bemerkenswert ist weiterhin der verhältnismäßig hohe Anteil der Objekte aus den 30er Jahren.

Die nachfolgende Tabelle sowie die Abb.10 verdeutlichen die Preis- und Umsatzsituation:

Kaufpreise	Umsatzanteil im 1. Halbjahr 1986 2. Halbjahr 1986 2. Halbjahr 1985					
	frei- stehende Ein- und Zweifam- häuser %	Doppel- häuser %	Reihen- häuser %	Kauf- eigen- heime %	Villen und Land- häuser %	insgesamt %
DM						
bis 200 000	0,8 0,3 1,0	1,0 0,9 0,9	2,0 1,5 0,7	0,0 0,0 0,0	0,0 0,0 0,0	3,8 2,7 2,6
200 001 bis 300 000	6,2 5,0 5,5	5,8 6,5 3,3	8,9 7,1 4,0	0,0 0,0 0,0	0,0 0,0 0,0	20,9 18,6 12,8
300 001 bis 400 000	12,3 13,6 12,3	8,0 6,2 5,6	6,2 10,3 5,7	0,6 0,0 5,8	0,2 0,3 0,0	27,3 30,4 29,4
400 001 bis 500 000	12,5 10,9 11,9	4,3 3,5 3,7	1,6 2,1 2,4	1,4 1,2 7,0	0,0 1,2 0,8	19,8 18,9 25,8
500 001 bis 600 000	7,0 8,0 5,6	1,6 1,2 1,8	0,2 0,3 0,7	3,5 1,2 3,3	0,6 1,2 1,4	12,9 11,9 12,8
600 001 bis 700 000	3,7 2,9 4,4	0,4 0,9 0,3	0,0 0,0 0,2	0,6 0,3 0,4	0,4 0,3 1,2	5,1 4,4 6,5
700 001 bis 800 000	1,9 3,9 2,5	0,2 0,0 0,5	0,2 0,0 0,0	0,6 0,6 0,9	0,4 0,6 0,2	3,3 5,1 4,1
über 800 000	2,7 4,5 3,3	0,2 0,3 0,0	0,0 0,0 0,0	0,0 0,3 0,0	4,0 2,9 2,7	6,9 8,0 6,0
insgesamt	47,1 49,1 46,5	21,5 19,5 16,1	19,1 21,3 13,7	6,7 3,6 17,4	5,6 6,5 6,3	100 100 100

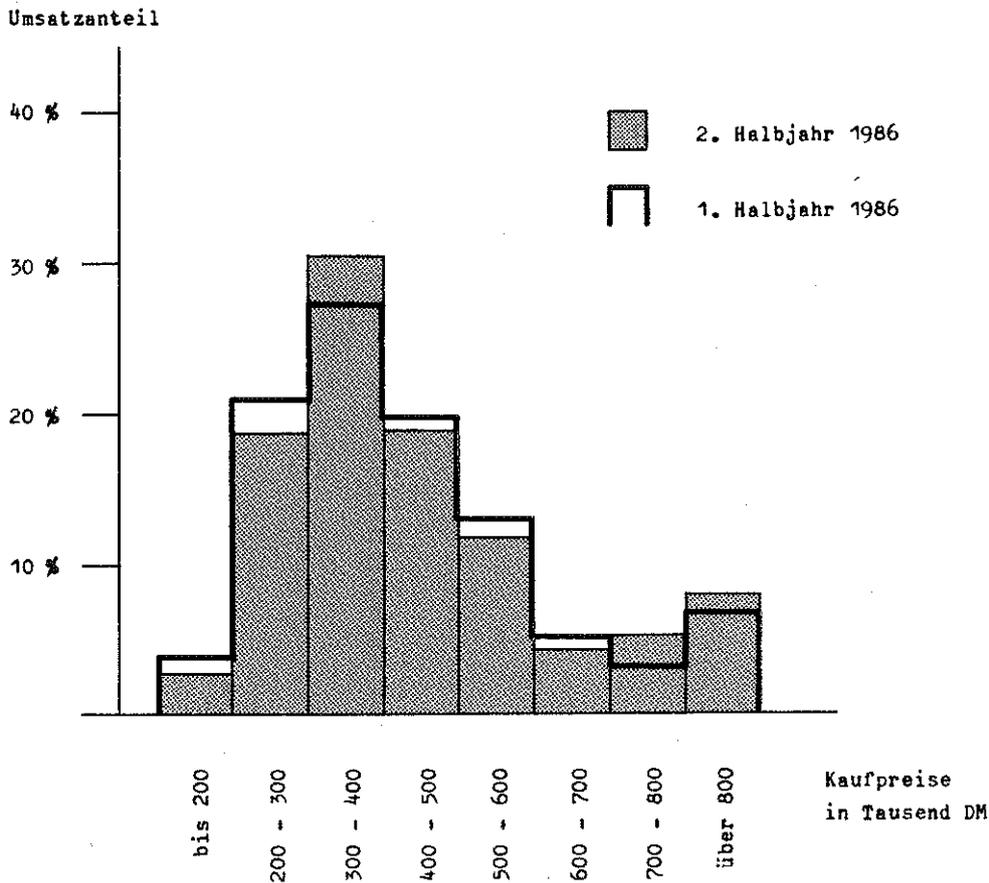


Abb. 10:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bleiben weiterhin die umsatzstärkste Objektgruppe. Eine besondere Marktentwicklung war auch im Berichtsjahr nicht festzustellen. Lediglich der Anteil der Altbauten am Umsatz dieser Gruppe ist leicht angestiegen auf 60%.

Der Durchschnittskaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei rd. 500 000 DM. Der Marktanteil der Grundstücke mit Kaufpreisen über 500 000 DM hat etwas zugenommen und lag zum Ende des Berichtsjahres bei fast 40%. Nach wie vor ist jedes Zweite all dieser Objekte zu Kaufpreisen zwischen 300 000 DM und 500 000 DM übereignet worden.

Wiederum knapp drei Viertel der verkauften Altbauobjekte waren Gebäude der Baujahre zwischen 1930 und 1939.

Nach Kaufpreisgruppen ergaben sich folgende Umsatzanteile, die für diesen Grundstücksteilmarkt in Abb.11 auch graphisch dargestellt sind.

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1./2. Halbjahr 1986 (2. Halbjahr 1985)		
	Altbauten ⁷⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
bis 200 000	1/ 1 (1)	1/ 0 (1)	2/ 1 (2)
200 001 bis 300 000	10/ 4 (6)	3/ 4 (6)	13/ 8 (12)
300 001 bis 400 000	13/18 (14)	13/11 (12)	26/29 (26)
400 001 bis 500 000	13/15 (14)	13/ 8 (12)	26/23 (26)
500 001 bis 600 000	7/ 9 (6)	8/ 7 (7)	15/16 (13)
600 001 bis 700 000	4/ 3 (6)	4/ 3 (3)	8/ 6 (9)
700 001 bis 800 000	3/ 4 (3)	1/ 3 (2)	4/ 7 (5)
über 800 000	5/ 6 (3)	1/ 4 (4)	6/10 (7)
insgesamt	56/60 (53)	44/40 (47)	100

⁷⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

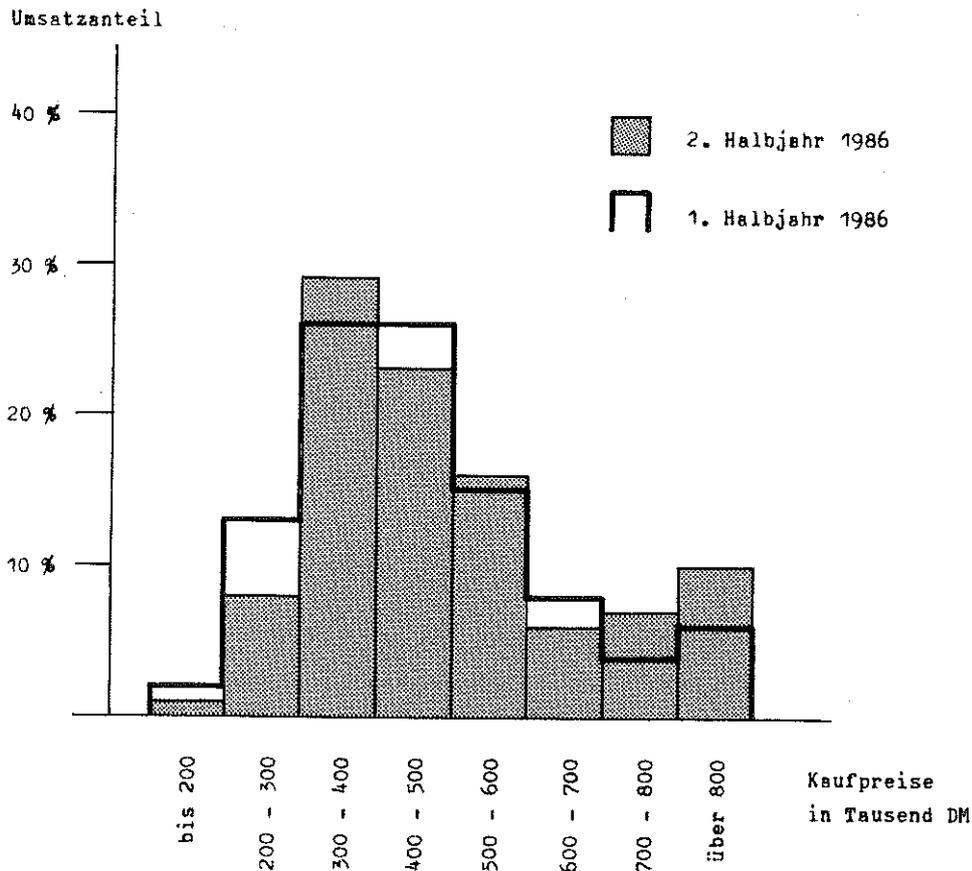


Abb. 11:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die durchschnittlichen Werte für die Grundstücksgröße, die Geschoßfläche der Gebäude und den Kaufpreis ergaben sich wie folgt:

Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	Durchschnittswerte im 1./2. Halbjahr 1986 (2. Halbjahr 1985)		
	Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreis DM
Altbauten ⁷⁾	770/795 (810)	200/185 (190)	495 000/500 000 (495 000)
Neubauten	690/730 (740)	160/165 (160)	470 000/510 000 (500 000)
insgesamt i. M.	735/770 (775)	180/180 (175)	485 000/505 000 (495 000)

⁷⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

B.3.2.2 Einfamiendoppelhausgrundstücke

In dieser Grundstücksgruppe wurden, wie schon in früheren Berichtszeiträumen, 1986 wieder mehr Altbauten umgesetzt als noch im 2. Halbjahr 1985. Insgesamt sind insbesondere im 2. Halbjahr 1986 nochmals weniger größere und damit teurere Objekte verkauft worden, so daß im Berichtsjahr nur noch für etwa jedes 8. Doppelhaus über 500 000,- DM gezahlt wurden. Im Vergleichshalbjahr 1985 lag in dieser Größenordnung noch etwa jeder 6. Kaufpreis. Knapp drei Viertel der Verkäufe erfolgten zu Kaufpreisen zwischen etwa 250 000,- DM und 450 000,- DM.

Die in Abb.12 dargestellten Umsatzanteile ergaben sich wie folgt:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1./2. Halbjahr 1986 (2. Halbjahr 1985)		
	Altbauten ⁷⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
bis 200 000	5/ 5 (4)	0/ 0 (1)	5/ 5 (5)
200 001 bis 300 000	21/27 (15)	6/ 6 (6)	27/33 (21)
300 001 bis 400 000	10/14 (9)	26/18 (26)	36/32 (35)
400 001 bis 500 000	7/11 (6)	13/ 7 (17)	20/18 (23)
500 001 bis 600 000	5/ 0 (1)	3/ 6 (10)	8/ 6 (11)
600 001 bis 700 000	1/ 0 (2)	1/ 4 (0)	2/ 4 (2)
700 001 bis 800 000	1/ 0 (2)	0/ 0 (1)	1/ 0 (3)
über 800 000	0/ 0 (0)	1/ 2 (0)	1/ 2 (0)
insgesamt	50/57 (39)	50/43 (61)	100

⁷⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

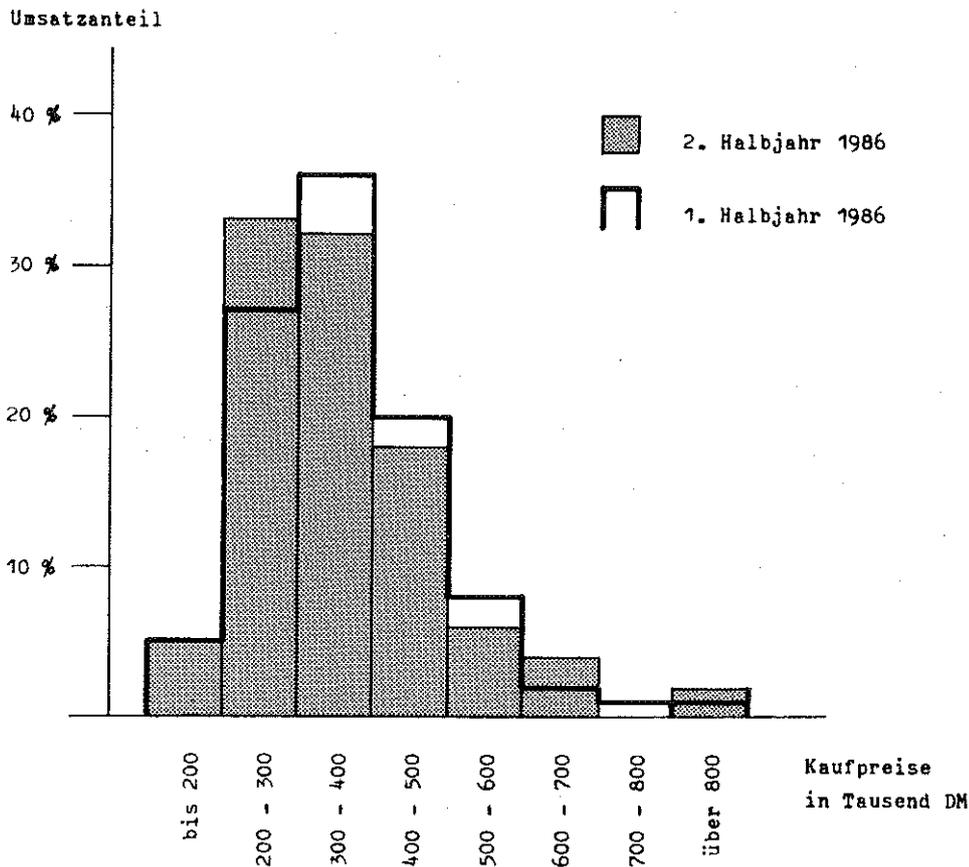


Abb. 12:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamiendoppelhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Für die Einfamiendoppelhausgrundstücke wurden folgende Durchschnittswerte festgestellt:

Einfamilien- doppelhausgrundstücke	Durchschnittswerte im 1./2. Halbjahr 1986 (2. Halbjahr 1985)		
	Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreis DM
Altbauten ⁷⁾	570/535 (530)	140/150 (150)	350 000/320 000 (360 000)
Neubauten	400/385 (385)	130/135 (130)	400 000/425 000 (410 000)
insgesamt i. M.	490/470 (440)	135/145 (135)	380 000/370 000 (395 000)

⁷⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

Auch dieser Teilmarkt tendierte wieder zu ausgeglichenen Marktanteilen zwischen Alt- und Neubauobjekten. Im gesamten Durchschnitt sind 1986 im Vergleich zum Vorhalbjahr etwas kleinere Objekte umgesetzt worden. 4 von 5 Objekten erzielten Kaufpreise zwischen etwa 200 000,- DM und 400 000,- DM, Beträge, die auch für breitere Käuferschichten gerade noch finanzierbar sind. Damit war 1986 jedes 5. verkaufte Ein- oder Zweifamilienhaus ein Reihenhaus (1985 noch etwa jedes 7. Objekt).

Es wurden folgende Umsatzanteile ermittelt und in Abb.13 graphisch aufgetragen:

Kaufpreise DM	Umsatzanteil im 1./2. Halbjahr 1986 (1. Halbjahr 1985)		
	Altbauten ⁷⁾ %	Neubauten %	insgesamt %
bis 200 000	10/ 6 (5)	0/ 2 (0)	10/ 8 (5)
200 001 bis 300 000	25/16 (9)	22/16 (21)	47/32 (30)
300 001 bis 400 000	10/18 (12)	23/30 (29)	33/48 (41)
400 001 bis 500 000	3/ 3 (8)	5/ 7 (9)	8/10 (17)
500 001 bis 600 000	0/ 0 (0)	1/ 2 (5)	1/ 2 (5)
600 001 bis 700 000	0/ 0 (1)	0/ 0 (1)	0/ 0 (2)
700 001 bis 800 000	0/ 0 (0)	0/ 0 (0)	0/ 0 (0)
über 800 000	1/ 0 (0)	0/ 0 (0)	1/ 0 (0)
insgesamt	49/43 (35)	51/57 (65)	100

⁷⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

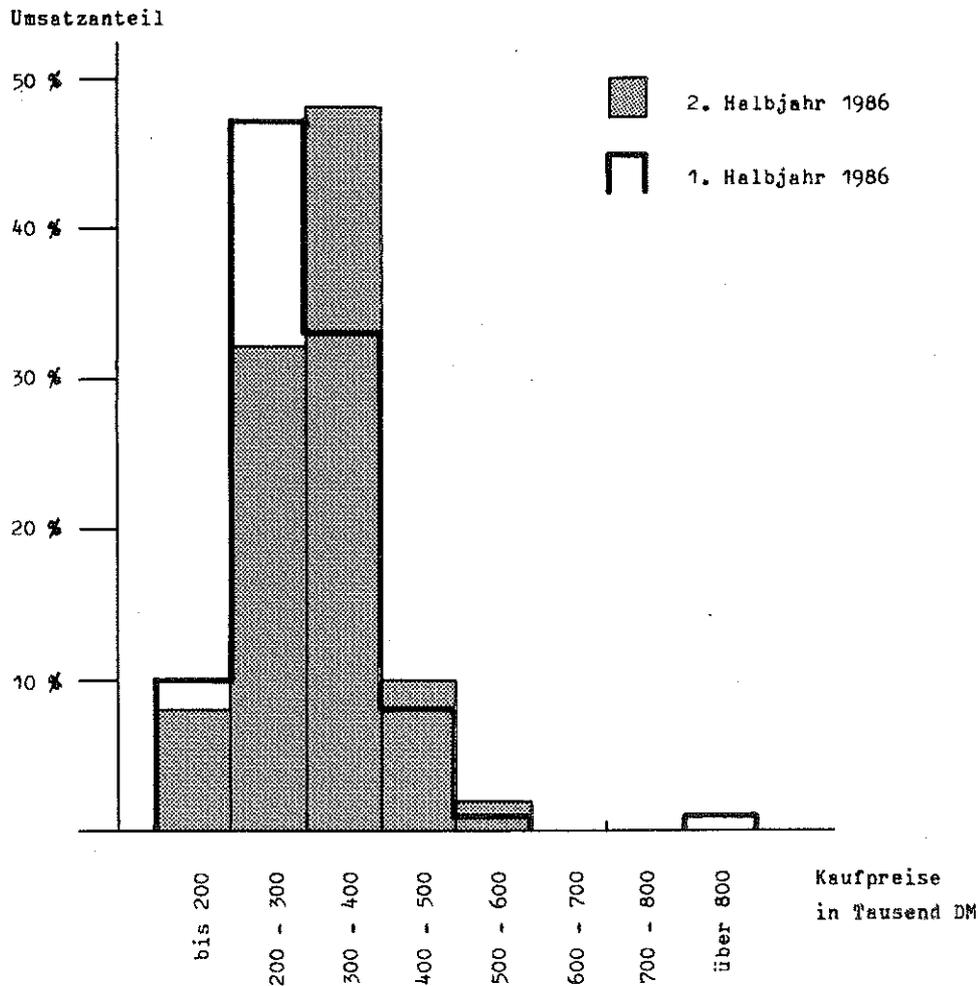


Abb. 13:

Die Umsatzanteile nach Kaufpreisgruppen bei den Einfamilienreihenhausgrundstücken

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Durchschnittswerte für die veräußerten Einfamilienreihenhausgrundstücke betragen:

Einfamilienreihenhausgrundstücke	Durchschnittswerte im 1./2. Halbjahr 1986 (2. Halbjahr 1985)		
	Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreis DM
Altbauten ⁷⁾	310/270 (315)	125/125 (145)	300 000/310 000 (340 000)
Neubauten	275/310 (305)	110/115 (120)	340 000/375 000 (360 000)
insgesamt i. M.	290/295 (310)	120/120 (130)	320 000/350 000 (350 000)

⁷⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

B.3.2.4 Kaufeigenheime

Der Erstverkauf von Grundstücken mit neu erstellten Einfamilienhäusern durch die Bauträger hat 1986 deutlich nachgelassen. So ist der Marktanteil der Kaufeigenheime an der Gesamtzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern insbesondere bei den Doppel- und Reihenhäusern von zusammen etwa 17 % im 2. Halbjahr 1985 auf durchschnittlich etwa 5 % im Jahre 1986 zurückgegangen (vgl. B.3.2). Das ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, daß aus verschiedenen Gründen die Erstellung und Veräußerung von Kaufeigenheimen immer häufiger in der Rechtsform des Wohnungseigentums erfolgt. Damit zählen diese Verkäufe nicht mehr zu dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke, sondern sind beim entsprechenden Teilmarkt des Wohnungseigentums zu erfassen. Ein Einfluß der unterschiedlichen Rechtsformen auf die Kaufpreise ist jedoch kaum nachweisbar.

In den Durchschnittswerten für die Doppel- und Reihenhäuser wurden die Verkäufe einzelner im Programm „kosten- und flächensparendes Bauen“ errichteter Objekte nicht berücksichtigt, da die dafür gezahlten Kaufpreise zum Teil deutlich unter denen der übrigen Eigenheime blieben. Hier lagen die Kaufpreise etwa zwischen 340 000,- DM und 500 000,- DM.

Für die übrigen Kaufeigenheime ergaben sich folgende Marktdaten:

Art der Kaufeigenheime	Marktanteil %	Durchschnittswerte im 1./2. Halbjahr 1986 (2. Halbjahr 1985)		
		Grundstücksfläche m ²	Geschoßfläche m ²	Kaufpreise DM
freistehende Einfamilienhäuser	12/20 (8)	485/500 (450)	160/155 (160)	580 000/600 000 (570 000)
Doppelhäuser	43/35 (41)	340/440 (370)	145/145 (130)	535 000/535 000 (530 000)
Reihenhäuser	45/45 (51)	265/280 (250)	125/125 (125)	515 000/515 000 (500 000)
insgesamt	100	325/375 (320)	140/140 (130)	535 000/540 000 (520 000)

Die charakteristischen Preisspannen für Kaufeigenheime werden wie folgt angegeben:

Objektart	Preisspanne im 1./2. Halbjahr 1986 (2. Halbjahr 1985)	
	DM	
freistehende Einfamilienhäuser	480 000 bis 660 000 / 500 000 bis 690 000 (450 000 bis 650 000)	
Doppelhäuser	440 000 bis 630 000 / 450 000 bis 630 000 (420 000 bis 600 000)	
Reihenhäuser	430 000 bis 580 000 / 430 000 bis 570 000 (390 000 bis 570 000)	

B.3.2.5 Villen- und Landhausgrundstücke

Die Kaufpreise für Villen- und Landhausgrundstücke lagen im Berichtsjahr 1986 im wesentlichen zwischen 0,6 und 1,5 Mio DM, in Einzelfällen aber auch noch über 2,0 Mio DM. Kaufpreise bis zu 0,7 Mio DM waren in 22 % (55 %) der Kauffälle zu registrieren, bei 37 % (25 %) der Objekte wurden Kaufpreise von über 1,0 Mio DM vereinbart.

Die erhebliche Streuung der für Villen- und Landhausgrundstücke gezahlten Kaufpreise ist objektbedingt. Sie ist im wesentlichen zurückzuführen auf Unterschiede in der Lage, der Grundstücks- und Gebäudegröße sowie auf die Art, die Ausstattung und den Zustand der Bebauung.

Die mittlere Grundstücksfläche aller veräußerten Villen und Landhäuser betrug 1 390 m² (1 360 m²). Die durchschnittliche Geschoßfläche der Gebäude lag bei 380 m² (390 m²).

B.4 Wohnungs- und Teileigentum

Das Wohnungs- und Teileigentum hat in den 80er Jahren am Grundstücksmarkt eine erhebliche Bedeutung erlangt. Insbesondere durch die Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen ist bis heute ein beachtliches Potential an Wohnungseigentum entstanden, das inzwischen besonders bei einigen Teilmärkten zu einem ungewöhnlichen Angebotsüberhang geführt hat, und das weiterhin preisstabilisierend auf den Markt drängt.

Nach einer ersten Phase der Preisstagnation beim Wohnungs- und Teileigentum in den Jahren 1982 und 1983 war 1984 allgemein ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen, der in einzelnen Marktbereichen bis zu 10 % ausmachte.

Nach überschläglicher Einschätzung setzte sich die in den Vorjahren festzustellende Entwicklung des verhaltenen Preisrückganges nur noch geringfügig fort, wobei sich die Preissituation für Objekte mit hohem Wohnwert (Konzeption der Wohnanlage und der Wohneinheit, Ausstattung, Wohnumfeld) weiter stabilisiert hat. Gleichzeitig nahm 1986 die Zahl der Urkunden über Wohnungs- und Teileigentum gegenüber dem Vorjahr um beachtliche 25 % zu und überschritt damit erstmals die Grenze von 10 000 Kaufverträgen (vgl. C.1.3). Zu dieser Entwicklung dürften im Berichtszeitraum u. a. die folgenden Rahmenbedingungen beigetragen haben:

- Bessere Finanzierungsmöglichkeiten durch rückläufige Hypothekenzinsen,
- günstige Entwicklung der Lebenshaltungskosten,
- zunehmend akzeptierte Ausweichmöglichkeit anstelle Erwerb von teureren und damit schwerer finanzierbaren Einfamilienhausgrundstücken,
- bevorzugte Bildung von Eigentum bei steigender Mietbelastung, Unabhängigkeit bei der zeitlich absehbaren Mietpreisfreigabe für Altbauwohnungen.

Als grober Anhalt für die Einschätzung der Marktsituation 1986 kann durchaus noch das Preisbild von 1984 dienen, wie es im Bericht 1/85 und zusammengefaßt auch im Bericht 2/85 dargestellt war.

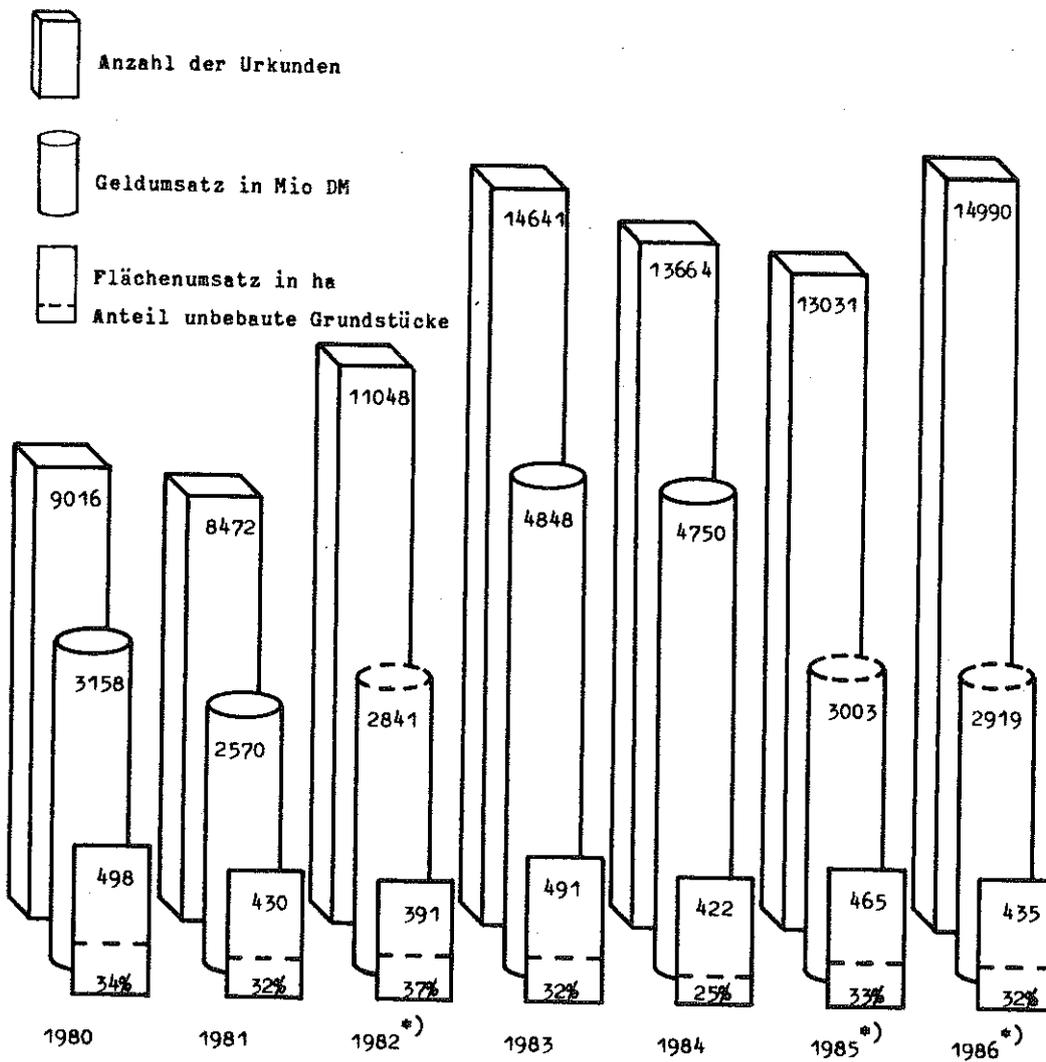
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist aus personellen Gründen weiterhin nicht in der Lage, weitere Angaben über Preise und Preisentwicklungen, Umsatzzahlen und Umwandlungen für diesen Teilmarkt zu machen. Zur Zeit sind etwa 25 000 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum nicht ausgewertet.

C Jahresumsätze 1986 und die Entwicklungen in den letzten Jahren

Der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt wird anhand der folgenden 3 Merkmale dargestellt:

1. Anzahl der Verkäufe (Urkunden),
2. Flächenumsatz und
3. Geldumsatz.

Die folgende Abb.14 verdeutlicht die Entwicklung der Jahresumsätze seit 1980.



^{*)} Der Geldumsatz für die Jahre 1982, 1985 und 1986 enthält nicht den Anteil für das Wohnungs- und Teileigentum.

Abb. 14:

Die Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

C.1 Anzahl der Verkäufe

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 1986 insgesamt

14 990 Urkunden (1985 = 13 031)

über Grundstücksveräußerungen gegen Entgelt zugeleitet worden. Im Umsatz enthalten sind alle Fälle der Über-
eignung von Immobilien gegen Entgelt im Wege des Verkaufs, der Versteigerung oder auch des Tausches. Nicht
erfaßt sind unentgeltliche Übereignungen, Überlassungen oder Auseinandersetzungen über Grundstücke,
wertgleicher Immobiliertausch und die Bestellung bzw. der Verkauf von Erbbaurechten einschließlich Reichs-
heimstätten.

Auszuwerten und in die Kaufpreissammlung zu übernehmen waren

15 518 Verkaufsfälle (1985 = 13 429).

Die Differenz zwischen den insgesamt zugeleiteten Urkunden und den auszuwertenden Verkaufsfällen ergibt
sich aus folgenden Gründen:

- Ein Teil der Verträge ist für eine Auswertung ungeeignet. Hierzu gehören die überwiegende Zahl der Tausch-
verträge, Veräußerungen von Bruchteilseigentum geringen Umfanges an einem Grundstück oder an einer
Eigentumswohnung sowie bestimmte Verträge zum Zwecke der Erbauseinandersetzung bzw. mit nur
geringen, weit unter dem Wert der Grundstücke liegenden Gegenleistungen, meist bei besonderen Bindun-
gen verwandtschaftlicher Art zwischen den Vertragsparteien. Dazu zählen auch Übereignungen mehrerer
Objekte in unterschiedlicher Lage zu einem ungetrennten Gesamtkaufpreis und Vereinbarungen zur Über-
nahme grundbuchlich gesicherter finanzieller Belastungen durch den Erwerber, ohne daß die Urkunde Rück-
schlüsse auf den Valutastand zuläßt.
- Beim Wohnungseigentum werden – insbesondere in den letzten Jahren – in einer Urkunde häufiger mehrere
selbständige Wohneinheiten zu einzeln ausgewiesenen Kaufpreisen übereignet. Diese Verkaufsfälle können
somit getrennt ausgewertet und in die Kaufpreissammlung übernommen werden.

Von der Gesamtzahl der Verkäufe entfallen auf die einzelnen Teilmärkte:

Teilmarkt	Urkunden				Verkaufsfälle			
	Anzahl		Veränderung		Anzahl		Veränderung	
	1985	1986	Anzahl	%	1985	1986	Anzahl	%
unbebaute Grundstücke	1 439	1 388	- 51	+ 4	1 323	1 311	- 12	- 1
bebaute Objekte	3 054	2 930	- 124	- 4	2 817	2 667	- 150	- 5
Wohnungs- und Teileigentum	8 538	10 672	+ 2 134	+ 25	9 289	11 540	+ 2 251	+ 24
insgesamt	13 031	14 990	+ 1 959	+ 15	13 429	15 518	+ 2 089	+ 16

Nach der Anzahl der Verkäufe war 1986 bei den Grundstücken ein geringer Umsatzrückgang auszumachen. Um
ein Viertel, und damit erheblich angestiegen, ist dagegen wieder der Umsatz beim Wohnungs- und Teileigentum.
Allein dieser Teilmarkt überschritt damit erstmals die Grenze von 10 000 Kaufverträgen. Die Gesamtzahl der
Kaufverträge am Grundstücksmarkt erreichte gleichzeitig erstmals knapp die Grenze von 15 000 Urkunden,
nachdem 1982 erstmals insgesamt mehr als 10 000 Verträge beurkundet worden waren.

Für die Teilmärkte der bebauten und unbebauten Grundstücke (für das Wohnungs- und Teileigentum liegen
diese Zahlen nicht vor) ist die monatliche Umsatzverteilung in Abb.15 dargestellt.

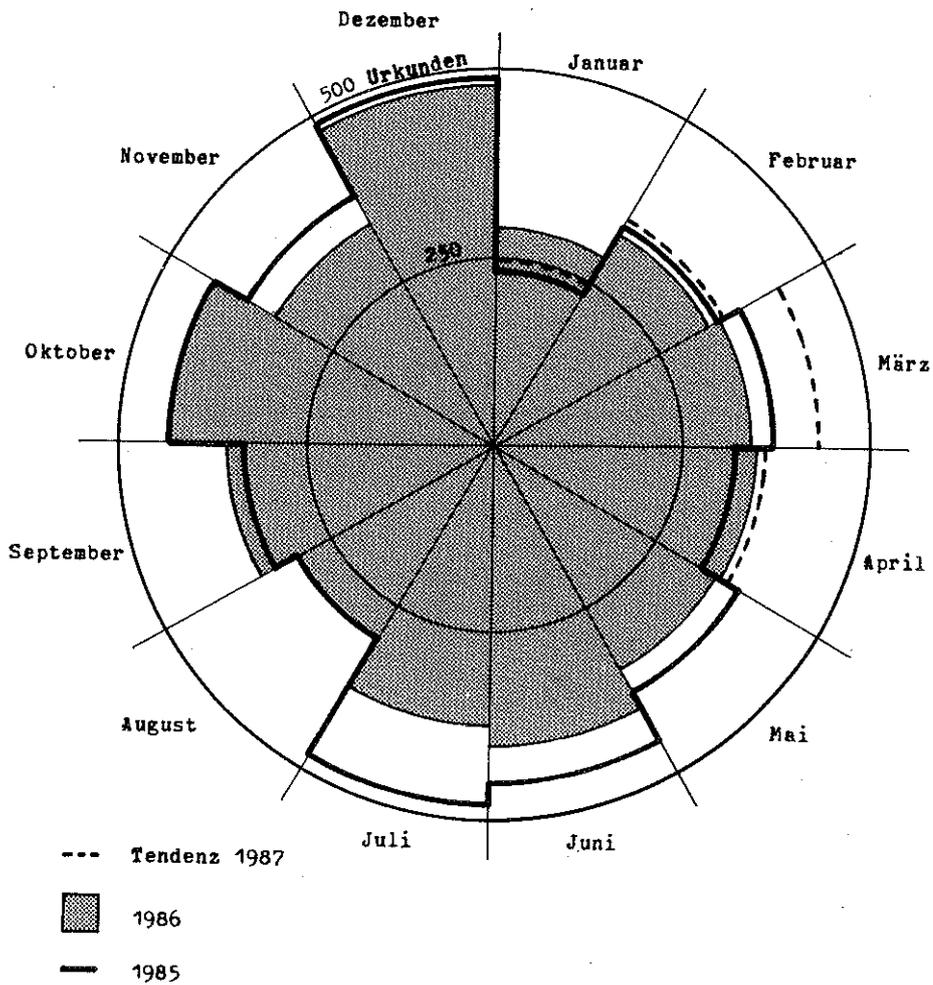


Abb. 15:

Die monatliche Umsatzverteilung nach der Anzahl der Urkunden über unbebaute und bebaute Grundstücke

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Graphik verdeutlicht die Umsatzentwicklung im Verlauf der letzten beiden Jahre nach der Anzahl der Kaufverträge über Grundstücke. Die meisten Verkäufe erfolgten jeweils um die Jahresmitte und besonders gegen Ende der Jahre. Vergleichsweise gering war der Umsatz 1986 in den Monaten Januar und August.

Seit Anfang 1984 wurden im Januar 1985 mit 235 die wenigsten und im Dezember 1985 mit 491 die meisten Kaufverträge über Grundstücke binnen Monatsfrist beurkundet. Tendenziell war in den ersten 4 Monaten des Jahres 1987 wieder ein leichter Anstieg der Fallzahlen festzustellen.

Die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Umsatzanteile der jeweiligen Teilmärkte sind in der nachfolgenden Tabelle angegeben. Die darin genannten prozentualen Anteile bieten Vergleichsmöglichkeiten wechselweise zwischen den einzelnen Teilmärkten und den Bezirken.

Immobilienumsatz 1986 nach der Anzahl der Urkunden:

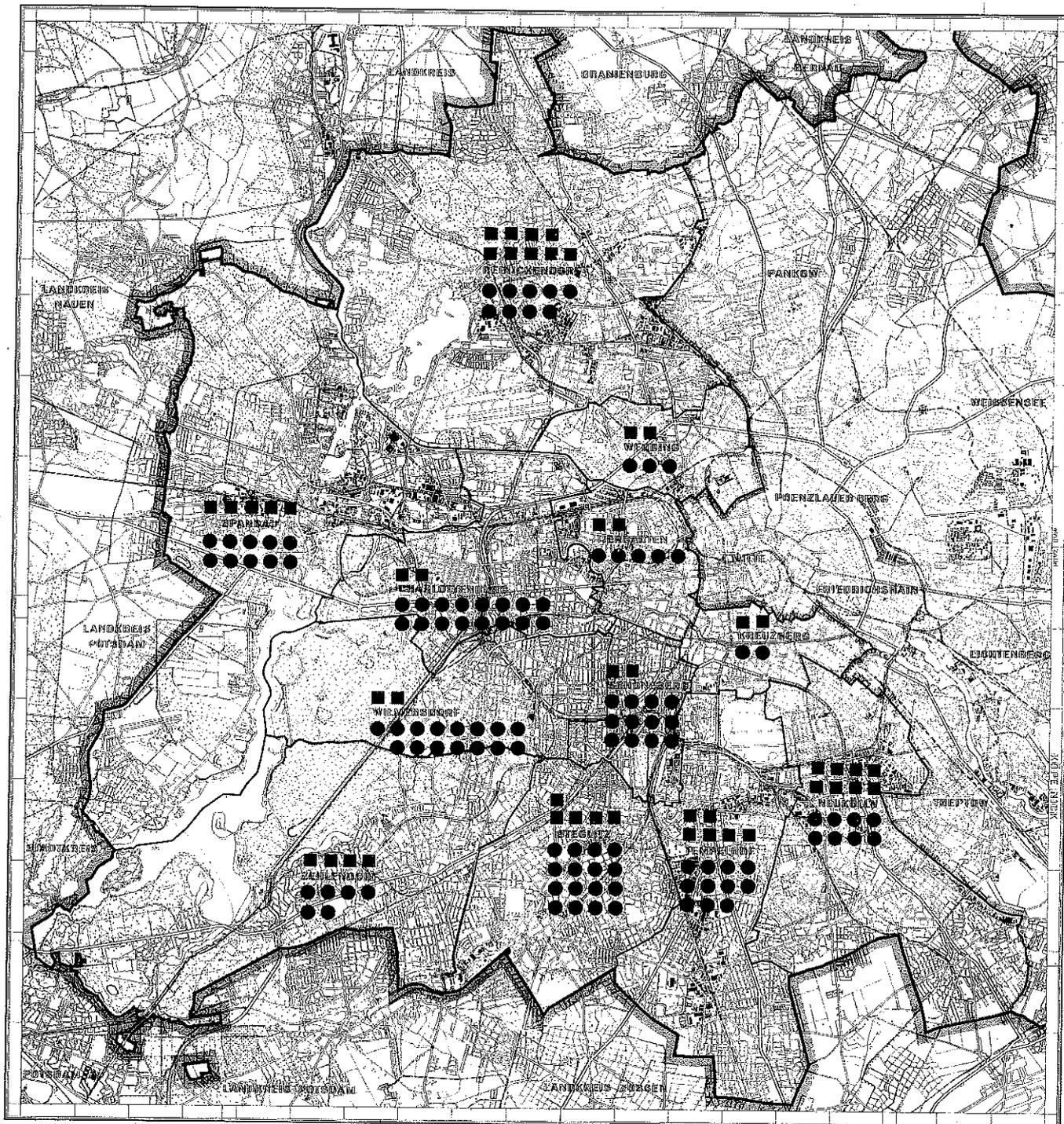
Bezirk	Grundstücke						Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	unbebaute			bebaute			Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil	
	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil			%	%		%	%
Tiergarten	11	1	2	99	3	18	449	4	80	559	4	100
Wedding	10	1	3	101	3	30	223	2	67	334	2	100
Kreuzberg	5	0	1	155	5	49	157	1	50	317	2	100
Charlottenburg	10	1	1	189	7	11	1 513	14	88	1 712	11	100
Spandau	198	14	14	259	9	18	970	9	68	1 427	10	100
Wilmersdorf	26	2	2	130	5	8	1 441	14	90	1 597	11	100
Zehlendorf	77	6	8	292	10	30	593	6	62	962	6	100
Schöneberg	3	0	0	149	5	11	1 193	11	89	1 345	9	100
Steglitz	126	9	7	322	11	16	1 530	14	77	1 978	13	100
Tempelhof	231	17	14	346	12	22	1 034	10	64	1 611	11	100
Neukölln	326	23	22	389	13	27	742	7	51	1 457	10	100
Reinickendorf	365	26	21	499	17	30	827	8	49	1 691	11	100
Berlin (West)	1 388	100	9	2 930	100	19	10 672	100	72	14 990	100	100

Auffallend ist der am Gesamtmarkt gemessen besonders hohe Umsatzanteil des Wohnungseigentums in den besseren innerstädtischen Wohnlagen der Bezirke Wilmersdorf, Schöneberg, Charlottenburg und Tiergarten. In genau diesen Bereichen ist in den letzten Jahren in überdurchschnittlichem Umfang und fast ausschließlich durch Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen Wohnungseigentum neu gebildet worden.

Sehr gering ist der Anteil unbebauter Grundstücke am Gesamtumsatz naturgemäß in den zentralen Stadtlagen, in den Bezirken Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Wilmersdorf und Schöneberg. Einen besonders hohen Anteil am Umsatz dieser Grundstücksart hatten dagegen die Bezirke Neukölln und Reinickendorf aufzuweisen. Jedes zweite unbebaute Grundstück wurde 1986 in diesen beiden Bezirken verkauft. Hier lag auch fast jedes dritte bebaute Grundstück, das im Berichtsjahr seinen Eigentümer wechselte.

Die regionalen Unterschiede in der Umsatzverteilung werden besonders deutlich beim Vergleich zwischen der Anzahl der Grundstücksverkäufe und der Zahl der Verkäufe von Wohnungseigentum. In den Bezirken Kreuzberg, Neukölln und Reinickendorf war das Verhältnis zwischen beiden Märkten 1986 noch ausgeglichen. In allen anderen Bezirken überwog die Zahl der Verkäufe von Wohnungseigentum, zum Teil erheblich. So betraf in Charlottenburg und in Schöneberg nur noch etwa jeder 9. Vertrag ein Grundstück, in Wilmersdorf wurden Grundstücke gar nur noch mit jeder 10. Urkunde übereignet.

Abb.16 gibt einen Überblick über die Umsatzanteile der Bezirke, unterschieden nach Grundstücken und Wohnungseigentum.



- aufgerundet je 100 Urkunden über unbebaute und bebaute Grundstücke
- aufgerundet je 100 Urkunden über Wohnungs- und Teileigentum

Abb. 16:
Übersicht über die Umsatzanteile der Bezirke von Berlin (West) am Grundstücksmarkt nach der Anzahl der Urkunden 1986

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden für den Zeitraum seit 1980 ist nach Teilmärkten unterschieden in Abb.17 dargestellt. Abb.18 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile dieser Teilmärkte am Gesamtumsatz.

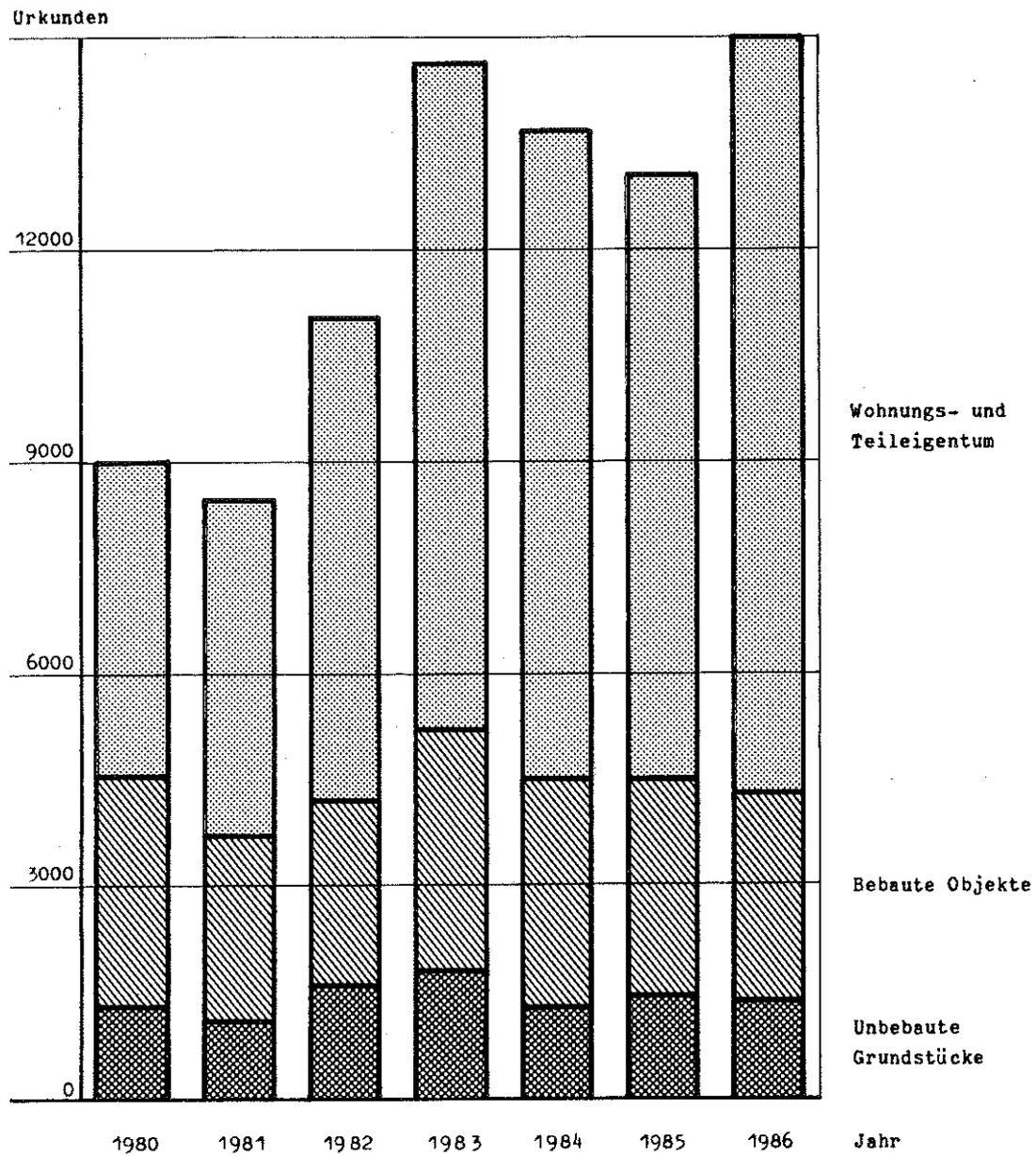


Abb. 17:
Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

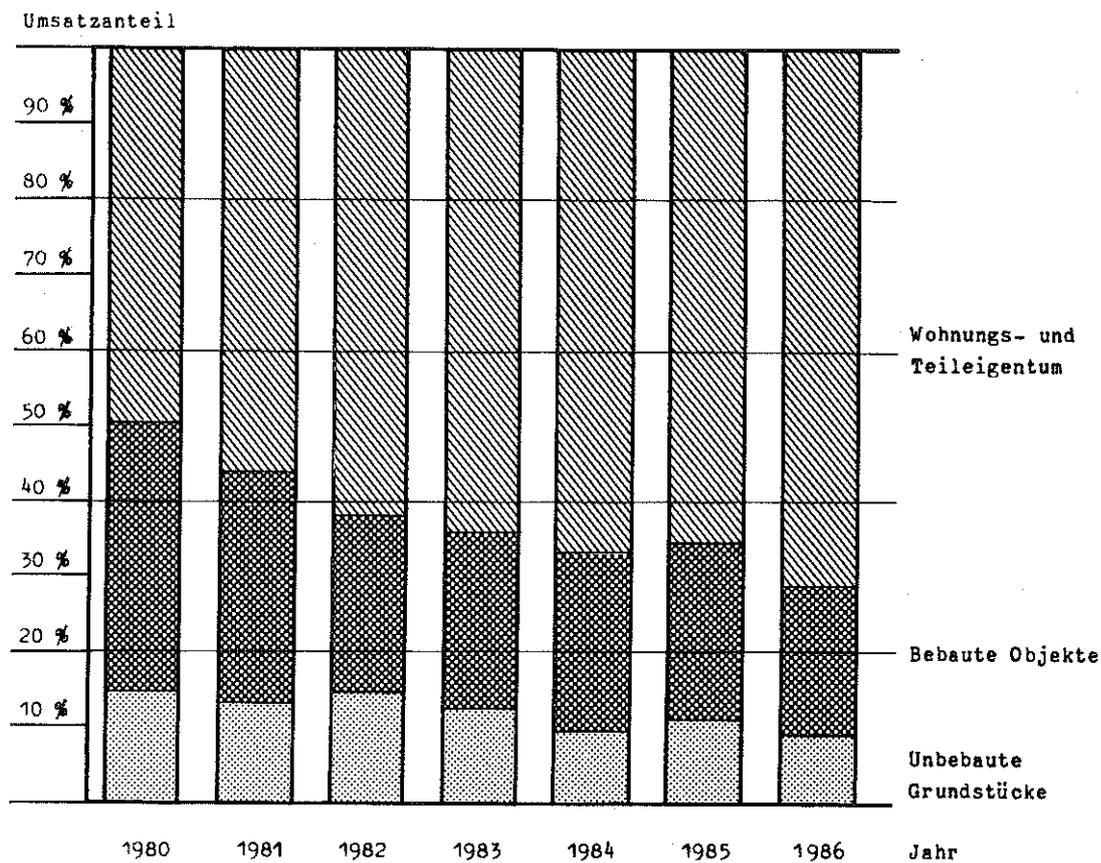


Abb. 18:

Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Markant tritt in Abb.17 der enorme Umsatzanstieg in den Jahren 1982 und 1983, insbesondere durch die Zunahme der Fallzahlen beim Wohnungs- und Teileigentum (vgl. C.1.3) hervor. Nach 2 Jahren der Konsolidierung dann 1986 der erneute Umsatzzuwachs. Diese, seit Mitte der 70er Jahre währende, zum Teil extreme Umsatzsteigerung beim Wohnungseigentum wird auch in Abb. 18 als fortschreitende Verschiebung der relativen Marktanteile zu Lasten der Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken deutlich.

C.1.1 Unbebaute Grundstücke

Die Zahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke hat sich 1986 im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über die in die Kaufpreissammlung übernommenen Verkaufsfälle der einzelnen Teilmärkte.

Grundstücksart	Anzahl der Verkaufsfälle		
	1985	1986	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	1 089	1 169	+ 80 (+ 7%)
Mehrfamilienhausgrundstücke ⁸⁾	102	81	- 21 (- 21%)
Gewerbe- und Industriegrundstücke	40	31	- 9
Sonstige unbebaute Grundstücke (Nichtbauland, Baulandmasken, Verkehrsflächen usw.)	92	30	- 62
insgesamt	1 323	1 311	- 12 (- 1%)

⁸⁾ Einschließlich Veräußerungen für anderweitige bauliche Nutzungen von Wohnbauland in der geschlossenen Bauweise.

Eine Umsatzsteigerung war 1986 nochmals bei den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser festzustellen. Im übrigen ist der Verkauf von Baugrundstücken im Berichtsjahr deutlich zurückgegangen.

In der langfristigen Entwicklung seit 1970 bewegte sich der Umsatz an unbebauten Grundstücken mit wenigen Ausnahmen zwischen etwa 1 300 und 1 900 Urkunden jährlich. Die Zahl von 1 388 Kaufverträgen in 1986 liegt allerdings weit unter dem langjährigen Mittel von etwa 1 560 Urkunden pro Jahr. In den Extremfällen sind 1981 nur 1 111 Urkunden, 1972 (Berlinverträge) dagegen 2 147 Urkunden über unbebaute Grundstücke registriert worden.

Deutlich ist die in den letzten Jahrzehnten rückläufige Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksgröße aller verkauften Baugrundstücke für die Einfamilienhausbebauung. In Abb. 19 ist die Verschiebung der Marktanteile am Beispiel der Grundstücke mit einem baurechtlich zulässigen Maß der Nutzung von GFZ = 0,4 dargestellt.

Marktanteile

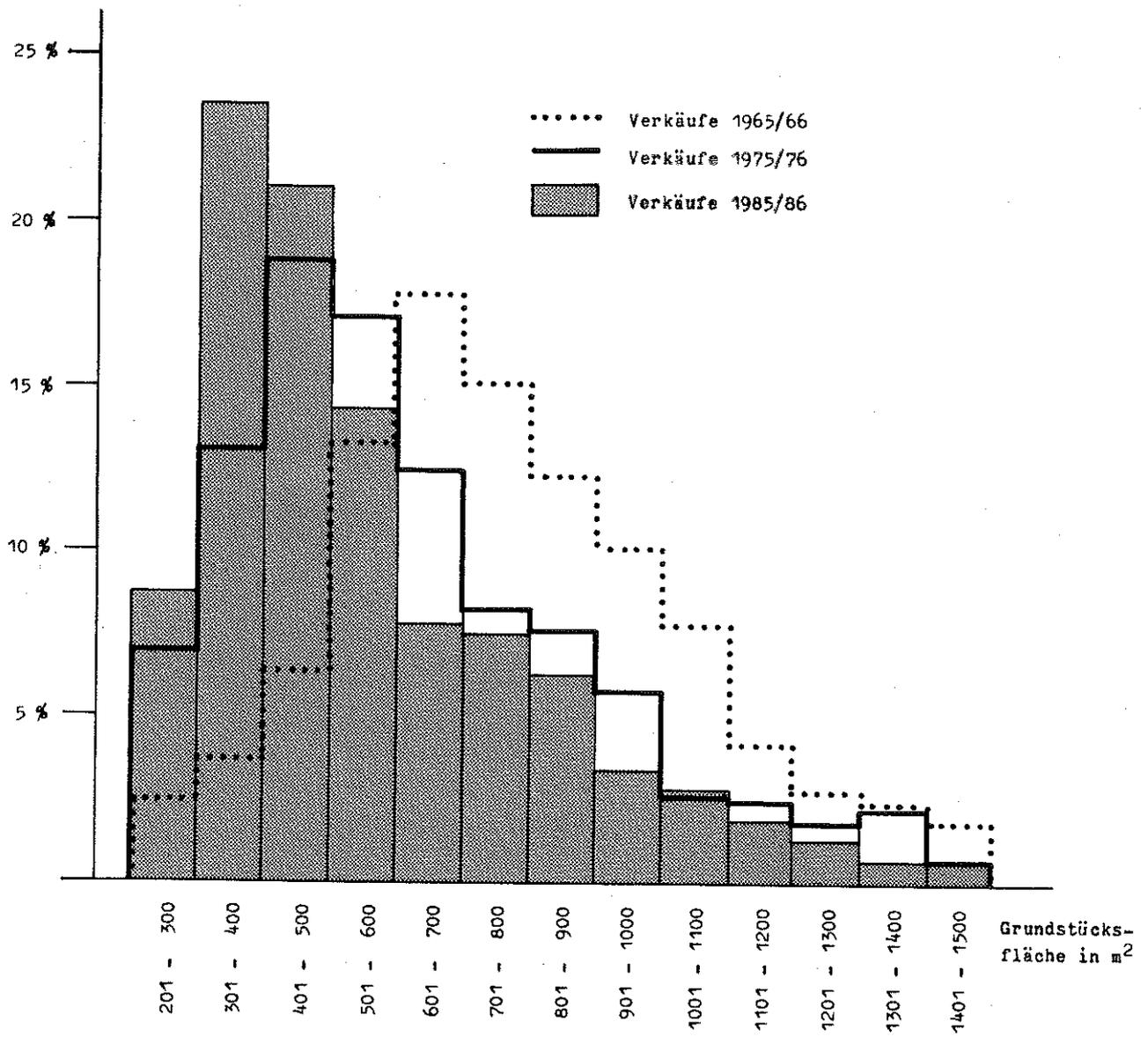


Abb. 19:

Die Entwicklung der Grundstücksgrößen verkaufter Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit einer zulässigen GFZ von 0,4

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

C.1.2 Bebaute Grundstücke

Die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist im Berichtszeitraum nochmals geringfügig zurückgegangen. Das ist insbesondere durch den Rückgang bei den Ein- und Zweifamilienhäusern bedingt. Im einzelnen wurden die 1986 abgeschlossenen Kaufverträge über bebaute Grundstücke in folgendem Umfang ausgewertet:

Grundstücksart	Anzahl der Verkaufsfälle		
	1985	1986	Veränderung
Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Kleinwohnhäuser, Villen usw.)	1 644	1 452	- 192 (- 12 %)
Mietwohnhäuser (einschl. Objekte mit teilvergewerblicher Nutzung)	1 086	1 139	+ 53 (+ 5 %)
Gewerbe- und Industrieobjekte	61	44	- 17
Sonstige bebaute Grundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Anstaltsgebäude, Heime usw.)	26	32	+ 6
insgesamt	2 817	2 667	- 150 (- 5 %)

Ein nicht unerheblicher Anteil der Mietwohnhäuser, die den Eigentümer gewechselt haben, ist – wie in den Vorjahren – mit der Absicht zur Umwandlung der Mieteinheiten in Wohnungs- und Teileigentum erworben worden (vgl. B.3.1.2).

In der langjährigen Entwicklung des Teilmarktes aller bebauten Grundstücke stiegen die Umsätze wesentlich in den Jahren 1975 bis 1978 von etwa 2 500 auf weit über 4 000 Urkunden jährlich. Ein ebenso großer Umsatzrückgang war in den darauffolgenden Jahren bis 1981 festzustellen. Die 1986 registrierte Zahl von 2 930 Kaufverträgen liegt nur geringfügig unter der mittleren Fallzahl von 2 990 aus den letzten 17 Jahren.

C.1.3 Wohnungs- und Teileigentum

Nach der Anzahl der Verkäufe hat sich das Wohnungs- und Teileigentum in den 80er Jahren insbesondere durch die enorme Zunahme der Umwandlung ehemaliger Mietwohnobjekte zum bedeutendsten Teilmarkt entwickelt. Bis 1976 lag die Zahl der Urkunden noch bei etwa 1500 jährlich. 1981 waren bereits 4700 Kaufverträge zu zählen. Innerhalb von 2 Jahren verdoppelte sich dann die Anzahl nochmals auf 9400 Vertragsfälle im Jahr 1983. Im Berichtsjahr sind nunmehr 10 672 Verträge zur Übereignung von Wohnungs- und Teileigentum beurkundet worden. Damit hat sich die in den beiden Vorjahren angedeutete Trendwende wieder abnehmender Fallzahlen nicht weiter fortgesetzt. Gegenüber 1985 betrug der Zuwachs 25 % und lag sogar noch gut 13 % über dem bisherigen Höchststand im Jahre 1983 (vgl. B.4). Abb. 20 verdeutlicht die Entwicklung in den letzten Jahren.

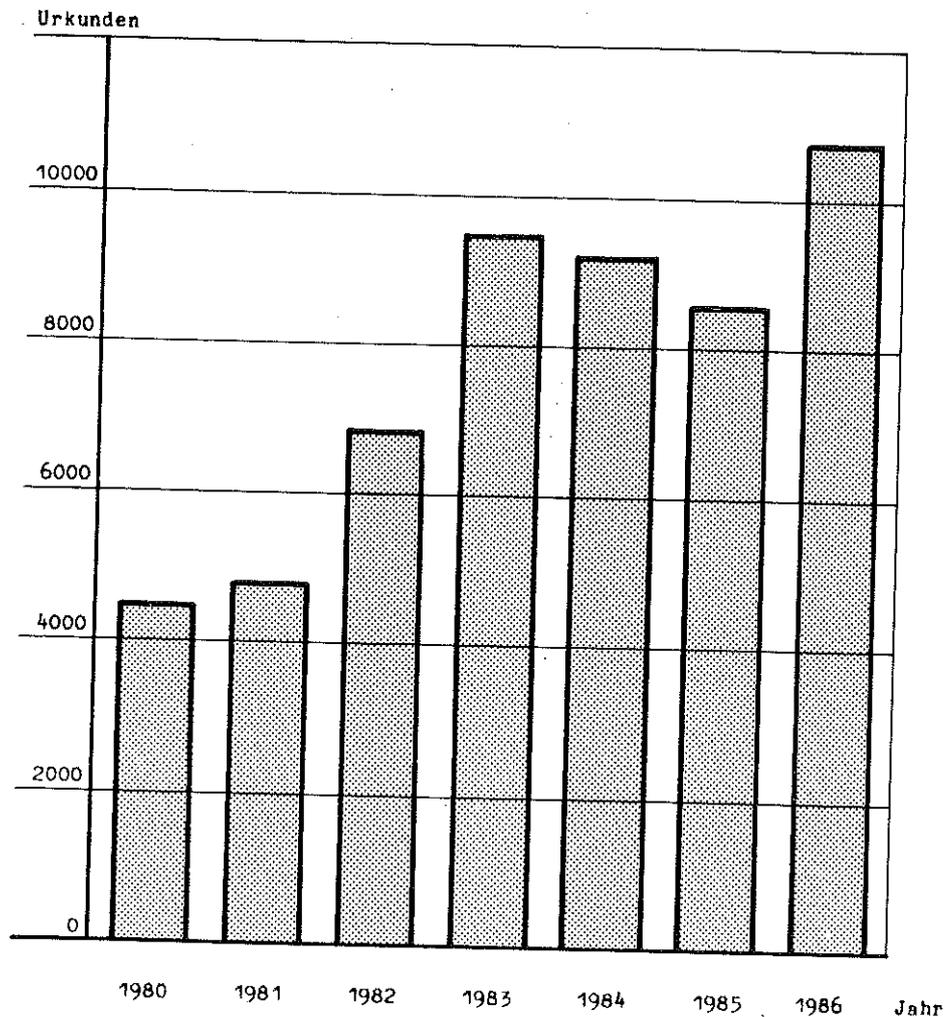


Abb. 20:

Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden beim Wohnungs- und Teileigentum

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Seit 1981 wurden in Berlin jedes Jahr mehr Eigentumswohnungen veräußert als bebaute und unbebaute Grundstücke zusammen. Seit 1982 wird die Zahl der Grundstücksverkäufe sogar schon übertroffen von der Verkaufszahl allein der umgewandelten Wohnungen. Bereits 1984 sind mehr als dreimal so viele Wohnungen dieser Art veräußert worden als 1980. Insgesamt wurde 1986 in mehr als 2 von 3 beurkundeten Kaufverträgen Wohnungs- und Teileigentum veräußert, bei weit mehr als jeder zweiten veräußerten Immobilie handelte es sich um eine in Wohnungseigentum umgewandelte ehemalige Mietwohnung (vgl. C.1).

Über diese Zahlen hinausgehend, können gegenwärtig keine weiteren Angaben über die Umsatzsituation beim Wohnungseigentum im Berichtsjahr gemacht werden. Es ist nicht abzusehen, wann genauere Angaben möglich sein werden, da eine Verbesserung der personellen Situation der Geschäftsstelle nicht zu erkennen ist.

C.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1986 insgesamt

435,0 ha (1985 = 465,1 ha).

Die anteiligen Grundstücksflächen aus den Verträgen über Wohnungs- und Teileigentum sind darin nicht enthalten.

Im einzelnen wurden folgende Flächen umgesetzt:

Teilmarkt ⁹⁾	Flächenumsatz				Veränderung Fläche ha
	1985		1986		
	Fläche ha	Anteil	Fläche ha	Anteil	
unbebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	86,9	19 %	89,0	20 %	+ 2,1
- Mehrfamilienhaus- grundstücke	23,6	5 %	14,1	3 %	- 9,5
- Gewerbe- und Industrie- grundstücke	22,3	5 %	24,3	6 %	+ 2,0
- Sonstige Grundstücke	19,4	4 %	12,4	3 %	- 7,0
insgesamt	152,2	33 %	139,8	32 %	- 12,4
bebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhäuser	109,1	23 %	105,6	24 %	- 3,5
- Mietwohnhäuser	128,9	28 %	139,8	32 %	+ 10,9
- Gewerbe- und Industrieobjekte	69,2	15 %	41,6	10 %	- 27,6
- Sonstige Grundstücke	5,7	1 %	8,2	2 %	+ 2,5
insgesamt	312,9	67 %	295,2	68 %	- 17,7

⁹⁾ Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. die entsprechenden Aufstellungen zur Anzahl der Verkäufe unter C.1.1 und C.1.2.

Der Flächenumsatz hat im Berichtszeitraum insgesamt um 30,1 ha abgenommen, die Entwicklung war bei den einzelnen Teilmärkten jedoch sehr unterschiedlich. Die Veränderungen entsprachen tendenziell aber weitestgehend der Entwicklung nach der Zahl der Verkaufsfälle.

In der Entwicklung seit 1970 lag der jährliche Flächenumsatz zwischen 390 ha (1976) und 595 ha (1978). Die 1986 umgesetzte Fläche liegt damit deutlich unter dem langjährigen Mittel von 470 ha. Bemerkenswert ist der Rückgang des Umsatzanteiles der unbebauten Grundstücke. Lag er bis 1976 durchweg bei 50 % oder gar darüber, beträgt der Anteil seitdem gemittelt nur noch etwa ein Drittel. Der Flächenumsatz wird nicht unwesentlich beeinflusst durch den Anteil der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, gerade deren durchschnittliche Fläche in den letzten Jahrzehnten beachtlich gesunken ist (vgl. C.1.1).

Die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Anteile am Flächenumsatz der jeweiligen Teilmärkte sind in der folgenden Tabelle angegeben. Die genannten prozentualen Anteile bieten wiederum Vergleichsmöglichkeiten wechselseitig zwischen den einzelnen Teilmärkten und den Bezirken.

Umsatz von bebauten und von unbebauten Grundstücken nach der Grundstücksfläche:

Bezirk	Grundstücke						Gesamtumsatz		
	unbebaute			bebaute			Fläche ha	Anteil	
	Fläche ha	Anteil %		Fläche ha	Anteil %			%	%
Tiergarten	2,6	1,9	23,9	8,3	2,8	76,1	10,9	2,5	100
Wedding	2,5	1,8	17,0	12,2	4,1	83,0	14,7	3,4	100
Kreuzberg	1,4	1,0	9,9	12,8	4,3	90,1	14,2	3,3	100
Charlottenburg	2,3	1,6	10,2	20,3	6,9	89,8	22,6	5,2	100
Spandau	19,4	13,9	34,9	36,2	12,3	65,1	55,6	12,8	100
Wilmerdorf	3,9	2,8	22,2	13,7	4,6	77,8	17,6	4,0	100
Zehlendorf	8,8	6,3	24,4	27,2	9,2	75,6	36,0	8,3	100
Schöneberg	0,3	0,2	2,1	14,3	4,9	97,9	14,6	3,3	100
Steglitz	9,8	7,0	25,7	28,4	9,6	74,3	38,2	8,8	100
Tempelhof	25,2	18,0	38,5	40,2	13,6	61,5	65,4	15,0	100
Neukölln	26,7	19,1	43,0	35,4	12,0	57,0	62,1	14,3	100
Reinickendorf	36,9	26,4	44,4	46,2	15,7	55,6	83,1	19,1	100
Berlin (West)	139,8	100	32,1	295,2	100	67,9	435,0	100	100

C.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz für bebaute und unbebaute Grundstücke betrug im Jahre 1986

rd. 2,919 Milliarden DM (1985 = 3,003 Milliarden DM).

In diesen Summen ist der Umsatzanteil des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten. Zahlen konnten hierfür noch nicht ermittelt werden.

Für die einzelnen Teilmärkte ergaben sich folgende Umsätze in Millionen DM:

Teilmarkt ⁹⁾	Geldumsatz				
	1985		1986		Veränderung Mio DM
	Mio DM	Anteil	Mio DM	Anteil	
unbebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	354,49	12 %	434,00	15 %	+ 79,51
- Mehrfamilienhaus- grundstücke	155,23	5 %	96,08	3 %	- 59,15
- Gewerbe- und Industrie- grundstücke	43,43	2 %	50,64	2 %	+ 7,21
- Sonstige Grundstücke	14,12	0 %	5,20	0 %	- 8,92
insgesamt	567,27	19 %	585,92	20 %	+ 18,65
bebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhäuser	719,25	24 %	667,48	23 %	- 51,77
- Mietwohnhäuser	1 341,85	44 %	1 398,34	48 %	+ 56,49
- Gewerbe- und Industrieobjekte	293,77	10 %	186,22	6 %	- 107,55
- Sonstige Grundstücke	80,77	3 %	80,84	3 %	+ 0,07
insgesamt	2 435,64	81 %	2 332,88	80 %	- 102,76

⁹⁾ Anmerkungen zu den Teilmärkten vgl. die entsprechenden Aufstellungen zur Anzahl der Verkäufe unter C.1.1 und C.1.2.

In der nachfolgenden Tabelle sind die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Anteile des Geldumsatzes getrennt für die Teilmärkte der bebauten und der unbebauten Grundstücke angegeben.

Umsatz von bebauten und von unbebauten Grundstücken nach dem Kaufpreis:

Bezirk	Grundstücke						Gesamtumsatz		
	unbebaute			bebaute			Mio DM	Anteil	
	Mio DM	Anteil		Mio DM	Anteil			%	%
		%	%		%	%		%	%
Tiergarten	8,9	1,5	11,1	71,2	3,0	88,9	80,1	2,7	100
Wedding	8,1	1,4	8,3	90,0	3,9	91,7	98,1	3,4	100
Kreuzberg	8,7	1,5	7,8	103,0	4,4	92,2	111,7	3,8	100
Charlottenburg	15,9	2,7	4,7	321,0	13,8	95,3	336,9	11,6	100
Spandau	79,1	13,5	28,6	197,2	8,5	71,4	276,3	9,5	100
Wilmersdorf	25,8	4,4	11,2	204,3	8,7	88,8	230,1	7,9	100
Zehlendorf	47,2	8,1	20,9	178,6	7,6	79,1	225,8	7,7	100
Schöneberg	3,3	0,6	1,7	190,3	8,2	98,3	193,6	6,6	100
Steglitz	55,3	9,4	20,2	219,1	9,4	79,8	274,4	9,4	100
Tempelhof	93,4	15,9	26,4	260,4	11,2	73,6	353,8	12,1	100
Neukölln	100,6	17,2	29,1	245,2	10,5	70,9	345,8	11,9	100
Reinickendorf	139,6	23,8	35,6	252,6	10,8	64,4	392,2	13,4	100
Berlin (West)	585,9	100	20,0	2 332,9	100	80,0	2 918,8	100	100

C.4 Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen

Der Umsatz hat sich 1986 im Vergleich zum Vorjahr allgemein rückläufig entwickelt. Der Rückgang betrug allgemein etwa 5 %. Das Wohnungs- und Teileigentum bildete dabei eine Ausnahme. Auf diesem Teilmarkt sind 1986 25 % mehr Kaufverträge beurkundet worden als noch im Vorjahr. Nur geringfügig stieg der Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken.

Im einzelnen ergeben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten Entwicklungen:

Jahr	Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
		Anzahl	Anteil %	ha	Anteil %	Mio DM	Anteil %
1985	unbebaute Grundstücke	1 439	11,1	152,2	32,7	567,27	18,9
	bebaute Grundstücke	3 054	23,4	312,9	67,3	2 435,64	81,6
	Wohnungs- und Teileigentum	8 538	65,5	–	–	nicht ermittelt	
	insgesamt	13 031	100	465,1	100	3 002,91	100
1986	unbebaute Grundstücke	1 388	9,3	139,8	32,1	585,92	20,1
	bebaute Grundstücke	2 930	19,5	295,2	67,9	2 332,88	79,9
	Wohnungs- und Teileigentum	10 672	71,2	–	–	nicht ermittelt	
	insgesamt	14 990	100	435,0	100	2 918,80	100
Veränderungen 1985/1986	unbebaute Grundstücke	– 51	– 4	– 12,4	– 8	+ 18,65	+ 3
	bebaute Grundstücke	– 124	– 4	– 17,7	– 6	– 102,76	– 4
	Wohnungs- und Teileigentum	+ 2 134	+ 25	–	–	nicht ermittelt	
	insgesamt	+ 1 959	+ 15	– 30,1	– 6	(– 84,11)	(– 3)

In der langfristigen Entwicklung ist der Umsatz von 1970 bis 1986

- nach der Zahl der Urkunden um ca. 180 % von etwa 5 300 auf knapp 15 000 Urkunden angestiegen,
- nach der Fläche mit Schwankungen zwischen ca. 390 und 600 ha etwa gleich geblieben,
- nach der Geldmenge um über 400 % von 850 Mio DM auf etwa 4 700 Mio DM (Marktanteil Wohnungs- und Teileigentum geschätzt) angestiegen.

Insgesamt hat sich der Markt in den letzten beiden Jahren konsolidiert. Eine Ausnahme bildete lediglich die erneute Entwicklung der Fallzahlen beim Wohnungseigentum im Berichtsjahr 1986. Krasse Einbrüche, wie sie vergleichbare Großstädte des übrigen Bundesgebietes besonders Anfang 1985 erlebt haben, blieben in Berlin dagegen aus.

